

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan

“Servicebioscoop”

Projectnummer: 141109

Datum: 15 december 2014

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan

“Servicebioscoop”

Inhoud

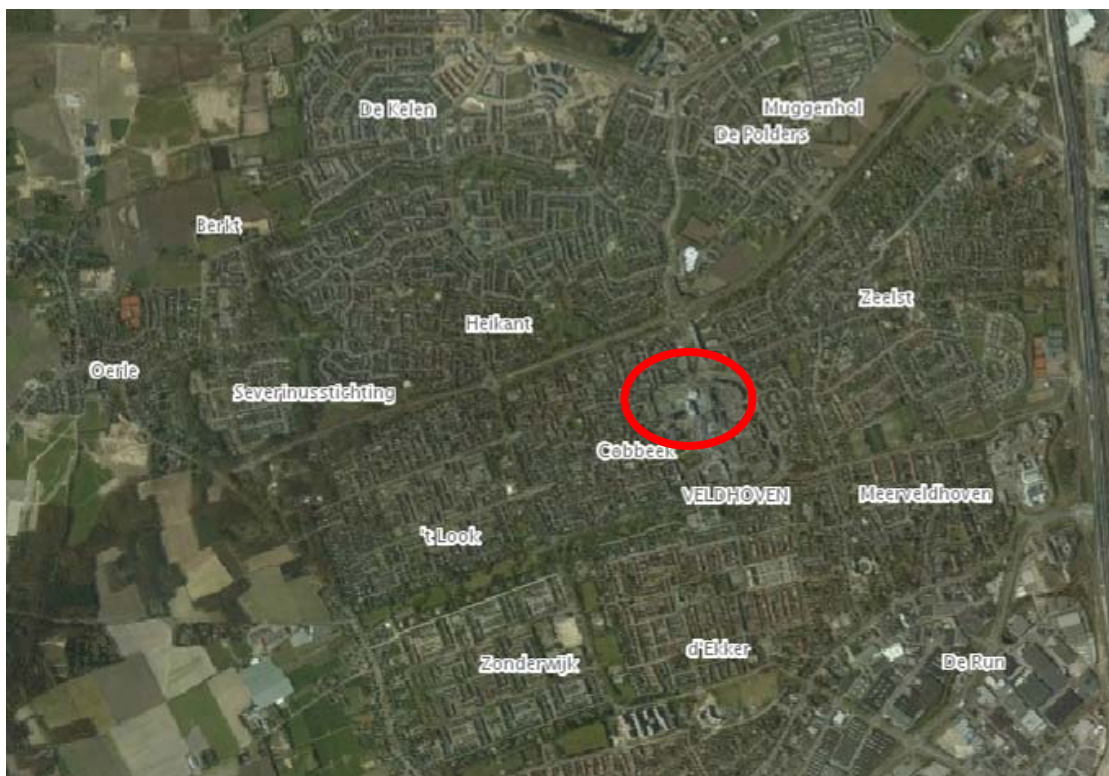
1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0861.BP00030-0301
d.d. : 14-11-2014

Status: ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Situering en omgeving	5
2.2	Het begrip servicebioscoop	5
2.3	Bestaande situatie plangebied en de nieuwbouw	5
2.4	Verkeer en parkeren	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Toetsing Besluit m.e.r.	21
4.3	Bodem	22
4.4	Kabels en leidingen	23
4.5	Wegverkeerslawaaï	23
4.6	Cultuurhistorie	25
4.7	Archeologie	26
4.8	Flora en fauna	28
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Bedrijven en milieuzonering	32
4.11	Externe veiligheid	33
4.12	Watertoets	36
4.13	Ladder duurzame verstedelijking	41
4.14	Duurzaamheid	42
5	JURIDISCH PLAN	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Systematiek van de planregels	43
5.3	Inleidende regels	43
5.4	Bestemmingsregels	44
5.5	Algemene regels	44
5.6	Beschrijving van de geldende bestemming	45
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Exploitatie	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid	47
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Vooroverleg en inspraak	49



Afb 1: Ligging plangebied in Veldhoven

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Veldhoven is voornemens mee te werken aan de realisering van een nieuwe servicebioscoop en een (zelfstandige) horecagelegenheid in het centrum van Veldhoven. Het plangebied is gelegen direct naast de bibliotheek en het theater aan de weg Geer (zie afbeelding 1). In het kader van onderhavig plan wordt de bestaande bebouwing (fractiehuis) geamoveerd en wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat bijna tegen de bestaande bebouwing gesitueerd zal worden.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Centrum” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 november 2013. Uit de verbeelding van dit bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse een maatschappelijke bestemming en een bestemming ‘Centrum’ vigeert. Binnen de planregels van deze combinatie aan bestemmingen is de realisatie van een bioscoop en een horecagelegenheid niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een bestemmingsplan opgesteld te worden.

Onderhavige rapportage betreft het benodigde bestemmingsplan om de juridische basis te verkrijgen voor de servicebioscoop en horecagelegenheid in het plangebied.

1.2 Leeswijzer

- In het hierop volgende hoofdstuk wordt een planbeschrijving gegeven van onderhavig plan. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande situatie, de te realiseren nieuwbouw en de omgang met verkeer en parkeren.
- Hoofdstuk 3 omvat een beleidstoetsing aan het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.
- De planologisch relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In dit hoofdstuk is per aspect aangegeven wat relevant is in het kader van het betreffende aspect en of er mogelijk sprake is van belemmeringen.
- De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5 en omvat een beschrijving van de planregels en de verbeelding.
- De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 en 7 aan bod.



Afb 2: Luchtfoto met indicatie nieuwbouw



De bouwlocatie aangrenzend aan de bibliotheek met het te slopen fractiehuis (links)



Het naastgelegen CityCentrum en theater

Afb 3: Foto's van de bestaande situatie en naaste omgeving

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Situering en omgeving

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is het plangebied gelegen aan de noordzijde van de bibliotheek en het theater. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie D 4467 en 5067. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.650 m².

De locatie is gelegen aan de rand van het CityCentrum Veldhoven bestaande uit het kernwinkelapparaat, het gemeentehuis, de bibliotheek, theater De Schalm, VVV kantoor, zwembad en sporthal. Boven diverse van deze functies is woningbouw aanwezig, tevens bevindt zich op de verdieping de expositieruimte 'De Verdieping'. De bibliotheek, de expositieruimte, het theater en het gemeentehuis vormen samen één solitair gebouw. De entrees van de verschillende functies zijn allemaal naar de openbare ruimte gericht.

2.2 Het begrip servicebioscoop

De formule van een servicebioscoop is afwijkend van die van een reguliere bioscoop. Luxe, service en comfort staan bij dit soort bioscopen centraal. Veelal is er sprake van kleinere overzichtelijke zalen (in onderhavig geval is sprake van 4 zalen met in totaal 550 stoelen). Een belangrijk kenmerk van servicebioscopen is de mogelijkheid om tijdens de voorstelling een bestelling te kunnen plaatsen welke door het personeel bij je bezorgd wordt. Dit alles maakt dat een servicebioscoop een minder massaal karakter heeft.

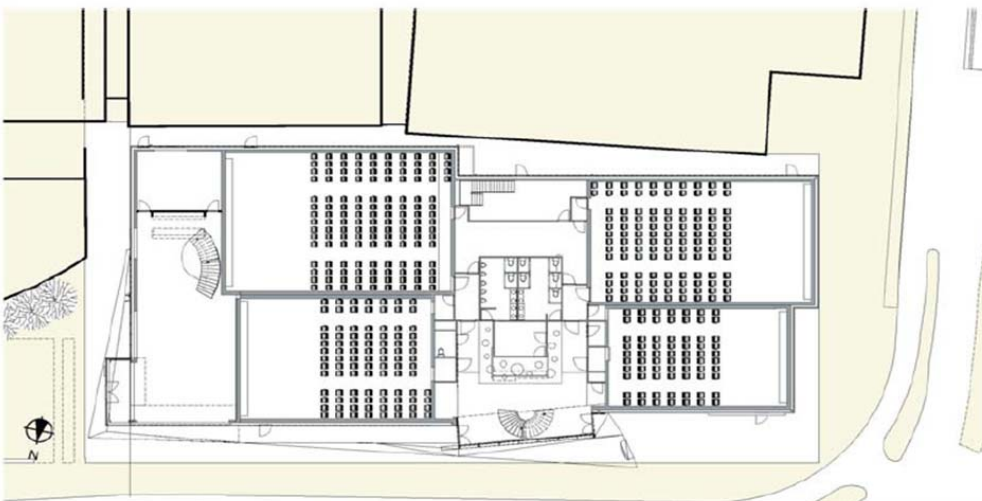
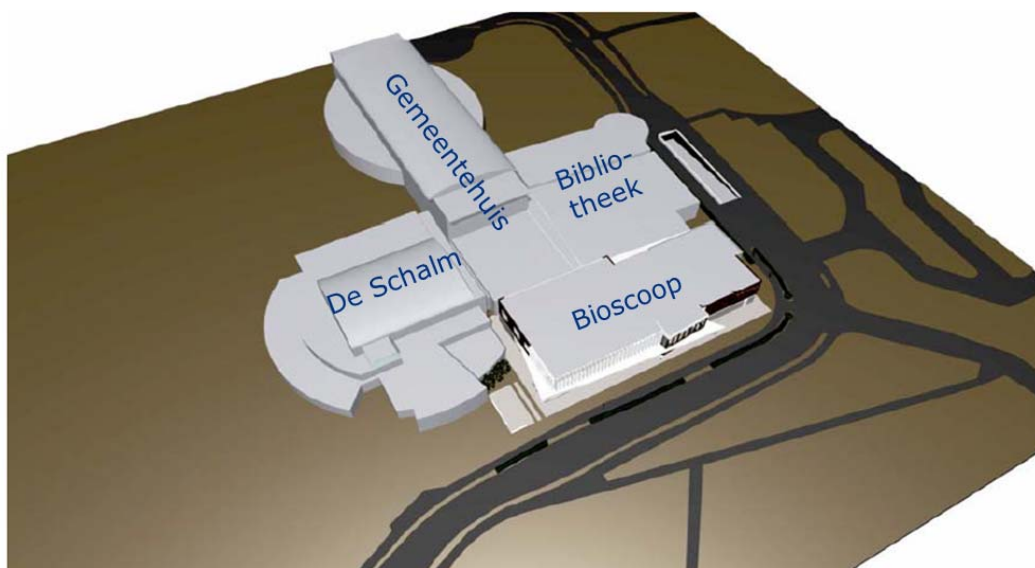
2.3 Bestaande situatie plangebied en de nieuwbouw

De te bebouwen gronden zijn momenteel grotendeels in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van centrumparkeren. Het fractiehuis dat eveneens gelegen is in het plangebied zal in het kader van onderhavig project geamoveerd worden.

De nieuwbouw ten behoeve van de bioscoop en de horecagelegenheid wordt nagenoeg tegen de bestaande bebouwing van de bibliotheek gerealiseerd. Hierbij wordt aan de westzijde aansluiting gezocht bij de gevellijn van de bibliotheek. De geplande nieuwbouw heeft een oppervlakte van circa 1.300 m². Met een bouwhoogte van 9 meter wordt aangesloten op de bouwhoogte van de omliggende bebouwing in de naaste omgeving zoals de bibliotheek en de kleine zaal het theater 'De Schalm'.

De bioscoop is 365 dagen per jaar open en krijgt de beschikking over 4 zalen. Gemiddeld worden er 400 tot 500 bezoekers per dag verwacht.

De horecagelegenheid heeft een oppervlakte van circa 360 m² bvo. Op basis van de planregels van onderhavig plan zijn ter plaatse horeca-activiteiten uit de categorieën 1 en 2 toegestaan, hetgeen neerkomt op bijvoorbeeld een restaurant en een café/bar.



Afb 4: Impressie nieuwe situatie

2.4 Verkeer en parkeren

Naar verwachting levert de bioscoop en de horecagelegenheid gemiddeld 400 extra verkeerbewegingen per dag op.

Zoals gesteld is de locatie van de nieuwbouw in de bestaande situatie deels ingericht met openbare parkeervoorzieningen ten behoeve van centumparkeren. In totaal zullen circa 48 parkeerplaatsen verdwijnen ten behoeve van de nieuwbouw voor de bioscoop. Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen ter vervanging aangelegd. Reden hiervoor is dat de bezettingsgraad op het hoogste piekmoment (een zaterdagmiddag in december) van de betreffende parkeerplaatsen laag is, zo blijkt uit een door Empaction uitgevoerd onderzoek van december 2011. Van een directe behoefte tot vervanging is derhalve geen sprake.

Uitgaande van het programma (bioscoop met 4 zalen en een bvo van 1.125 m² en een horecafunctie van 360 m² bvo) geldt er op basis van de geldende parkeernormen (CROW publicatie 317) de onderstaande parkeerbehoefte. Hierbij wordt uitgegaan van de ligging in een centrum van een matig stedelijk gebied.

Functie	Norm (per 100 m ² bvo)	Maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen
Bioscoop*	min. 2.2 - max. 4.2	48
Horeca	min. 8 – max. 10	35
Totaal		83

* Opmerkingen

1 zitplaats is circa 3 m²

Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen(+40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand.

Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de bioscoop en de horeca. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen. Het parkeerterrein Geer Zuid komt met de realisatie van de nieuwbouw volledig te vervallen. Er zal derhalve gebruik gemaakt worden van de parkeerterreinen die te vinden zijn ter plaatse van de terreinen Geer Noord, met een capaciteit van 20 betaalde plaatsen en de Repel met een capaciteit van 162 betaalde plaatsen (zie afbeelding 5). Ook zal gebruik gemaakt worden van de parkeergarage Geer (capaciteit 292 betaalde plaatsen). Uit het eerder genoemde onderzoek van Empaction blijkt dat de bezettingsgraad van deze parkeerterreinen en de parkeergarage op het hoogste piekmoment ruimte geeft voor een extra belasting.

Daarnaast is het noemenswaardig dat de bioscoop en de horeca voornamelijk in de avonduren bezocht zullen worden waardoor de bezettingsgraad van de betreffende parkeerterreinen nog lager zal zijn en het overschot zoals genoemd in de hierop volgende tabel, dus nog groter zal zijn.



Afb 5: Gemiddelde bezetting tussen 14:00 en 15:00 uur op zaterdag in december (Empaction)

1= de Repel

2a= parkeergarage 'Geer'

2b= Geer Noord

Uitgaande van de bezettingsgraden zoals aangegeven op afbeelding 5 is er het hoogste piekmoment sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. In de bijgevoegde tabel is dit overschot weergegeven.

Parkeerterrein	Capaciteit	Bezettingsgraad	Overschot
De Repel	162	59%	66
Parkeergarage 'De Geer'	292	86%	40
Geer Noord	20	43%	11
Totaal			117

Geconcludeerd kan worden dat het overschot op deze parkeerterreinen dus voldoende is om op het hoogste piekmoment van de parkeerbelasting de maximaal benodigde parkeerplaatsen van 83 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe bioscoop en horecagelegenheid op te vangen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet alleen ruimtelijk inpasbaar is, maar ook aan het vigerende ruimtelijke beleid voldoet, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevante beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant, als de gemeente Veldhoven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via

buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een bioscoop en een horecagelegenheid en raakt daarmee geen van de eerder genoemde onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

3.2.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid. Wel is het plangebied gelegen in een obstakelbeheersgebied en een radarverstoringgebied van de vliegbasis Eindhoven cq. Eindhoven Airport. Deze zijn opgenomen in het Rarro. De ligging in dit gebied vormt echter geen belemmering aangezien de maximale toegestane bouwhoogtes niet gehaald worden.

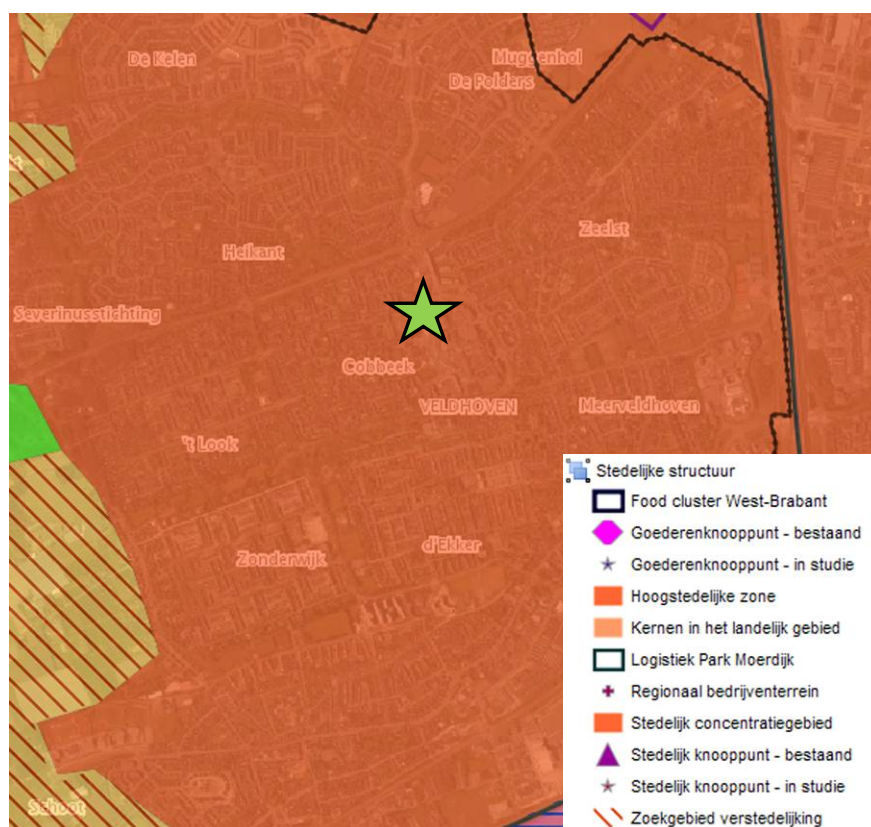
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

Toetsingskader

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Afb 6: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2010 (Provincie Noord-Brabant)

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'stedelijk concentratiegebied'. Voor deze gebieden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een nieuw gebouw ten behoeve van een bioscoop en een horecagelegenheid. De betreffende gronden waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt is reeds deels bebouwd en in gebruik voor stedelijke doeleinden. Van het aanwenden van nieuw stedelijk ruimtebeslag is derhalve geen sprake. Onderhavig plan is daarmee passend in de beleidsuitgangspunten uit de SVRO.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend in de SVRO.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze nieuwe Verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

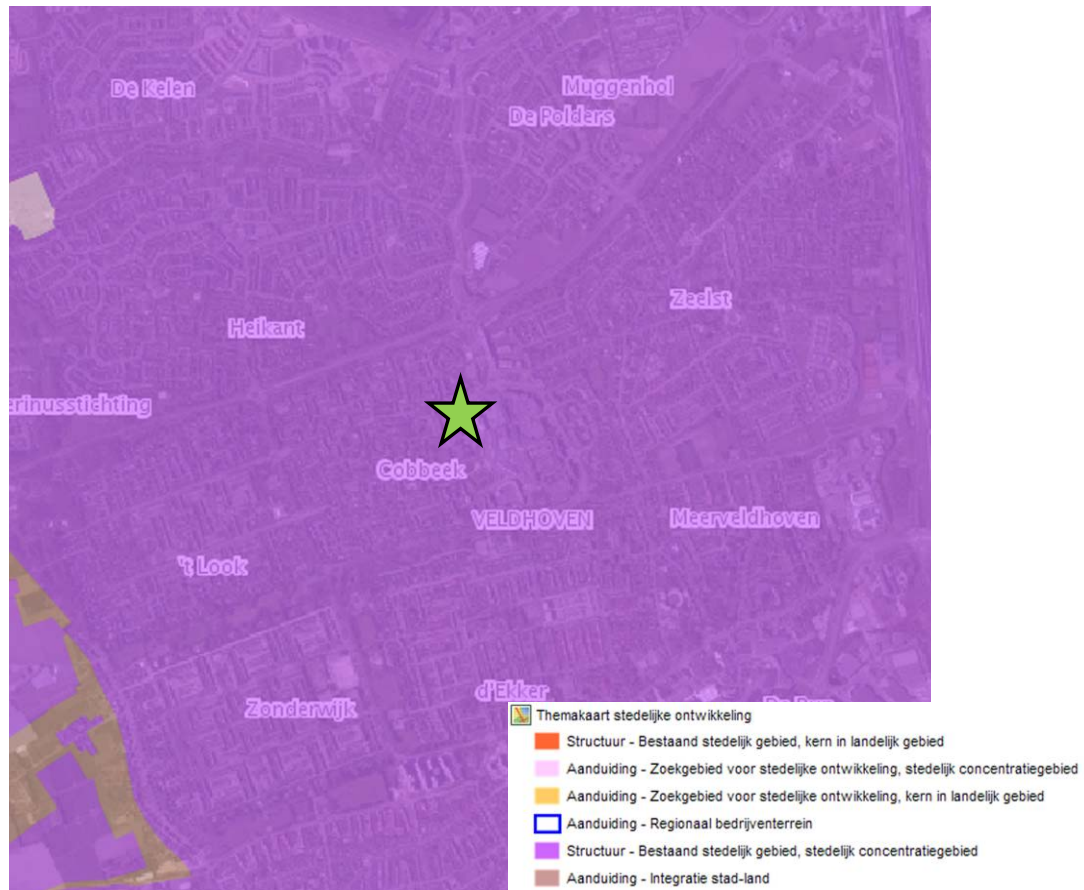
Op de afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'stedelijk concentratiegebied'. Het plan wordt getoetst aan de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte 2014.

Een bioscoop en horeca wordt niet specifiek genoemd in de regels van de Verordening ruimte 2014. In de Verordening wordt in artikel 1.50 de volgende omschrijving gegeven van het begrip 'Leisurevoorzieningen':

"Veelal grootschalige en publieksaantrekken de stedelijke voorziening ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport"

Beoordeling

In onderhavig geval is geen sprake van een grootschalige voorziening maar op basis van de bovenstaande omschrijving kan gesteld worden dat een bioscoop en horeca gezien kunnen worden als leisurevoorzieningen. In de Verordening ruimte 2014 zijn voor dergelijke functies in artikel 4.9 regels opgenomen. In sub 1 van dit artikel is gesteld dat een bestemmingsplan in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een leisurevoorziening, tenzij dit leidt tot een bovenregionale leisurevoorziening. In onderhavig geval is geen sprake van een bovenregionale voorziening en derhalve kan worden gesteld dat er voldaan kan worden aan deze regeling.



Afb 7: Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling (Provincie Noord-Brabant)

Conclusie

Onderhavig plan is passend in de Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Verkeerscirculatieplan

In april 2007 is het verkeerscirculatieplan Veldhoven opgesteld met als doel structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Er is een structuur van het hoofdwegennet voorgesteld waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van Zilverackers en het verminderen van de verkeersdruk in de bestaande kern.

Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het VCP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor de verschillende vervoerwijzen, het parkeren, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Het voorgestelde beleid is in de komende jaren richtinggevend voor:

- het mobiliteitsbeleid, inclusief leefbaarheid en veiligheid;
- het ruimtelijke kader voor de infrastructuur;

- de inbreng van Veldhoven in regionale vraagstukken;
- de financiële programma's en investeringsbeslissingen.

Onderhavig voorziet in de realisatie van een bioscoop en een horecagelegenheid. Voor beide functies wordt gebruik gemaakt van de bestaande aanwezige parkeerplaatsen. Ook vinden er geen veranderingen plaats aan de infrastructuur, derhalve kan worden gesteld dat onderhavig plan geen bijzondere aandacht vraagt ten aanzien van het verkeerscirculatieplan.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Toetsingskader

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 2009. In de Structuurvisie heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. In tegenstelling tot de vorige structuurvisie, waarin het accent vooral lag op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, geeft deze structuurvisie ook duidelijk aan welke bestaande gebieden worden behouden en versterkt.

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten van Veldhoven pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit komt tot bloei in de Stedelijke As en het CityCentrum. Hierdoor ontstaan in de kerkdorpen en woonwijken kansen om het dorpse karakter te behouden en verder te versterken. De keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden.

Het winkelcentrum waar de nieuwbouw uit onderhavig plan aangrenzend aan gebouwd gaat worden, vormt het hart van Veldhoven, maar wordt niet door alle inwoners als zodanig ervaren. Er is te weinig te beleven en na sluitingstijd van de winkels oogt het grotendeels uitgestorven. Door in de toekomst meer aandacht te besteden aan de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing en aan verbetering van de sfeer en beleving van het centrumgebied, krijgt het centrum de gezellige uitstraling die het nu mist.

Beoordeling

Met de toevoeging van de bioscoop en de horecagelegenheid wordt een bijdrage geleverd aan de wens om de levendigheid rondom het winkelcentrum ook na sluitingstijd van de winkels te vergroten. Hiermee wordt het totale voorzieningenpakket rondom het winkelcentrum versterkt.

Conclusie

Onderhavig plan is passend in de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

3.4.3 Centrumontwikkelingsprogramma (COPr)

Toetsingskader

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie het Citycentrum te laten functioneren als een levendig centrum voor Veldhoven. Echter wordt door zowel de gemeente als de ontwikkelende partijen geconcludeerd dat grootschalige uitbreidings- of transformatieopgaven niet meer de juiste strategie vormen. Het Centrumontwikkelingsprogramma is op basis van gesprekken en overleggen met verschillende partijen (inwoners, ondernemers, instellingen en verenigingen) tot stand gekomen en door de gemeenteraad in april 2013 vastgesteld. Het programma geeft een toekomstperspectief en richtinggevend kader voor de ontwikkeling van het Citycentrum.

Uitgangspunt is dat het CityCentrum het hoofdwinkelcentrum van Veldhoven is en blijft. Dat betekent een logische plek in de regio en een hart voor heel Veldhoven. Voor het parkeren geldt dat er (ruim) voldoende aanbod is, maar dat het parkeren onevenwichtig gespreid is.

Het CityCentrum kan zich ontwikkelen tot hét centrum van Veldhoven, in synergie met de andere centra. Het CityCentrum is voor functies die van een stedelijk niveau zijn, de natuurlijke plek voor functies als theater, gemeentehuis, etc. Om ook echt het centrum te kunnen zijn moet het verbonden zijn met de omgeving, en meer dan alleen een winkelcentrum. Een plek voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor cultuur, theater, de bibliotheek, sport en het zwembad. Vele functies geven vele bezoekredenen.

Het CityCentrum moet in eerste instantie een kwalitatief goed boodschappencentrum zijn en blijven. Om daarnaast een levendig en aantrekkelijk centrum te worden zijn de mensen, de bezoekers essentieel en is betrokkenheid een voorwaarde voor succes. Het CityCentrum moet de verbindende schakel worden, een ontmoetingsplaats voor alle Veldhovenaren maar wel met een speciaal randje. Hier worden verbindingen tussen mensen gelegd en sociale contacten onderhouden. Dat vraagt om een open benaderingswijze van alle betrokken partners, om een nieuwe manier van denken en handelen. Durven over de eigen grenzen heen te stappen. De culturele instellingen kunnen hierbij een belangrijke rol vervullen. Cultuur is immers vaak de verbindende factor.

Om het functioneren van het centrum een duurzamer karakter te geven is het van belang dat ook andere functies integraal deel uitmaken van het centrum. Een dorpscentrum waarin ook commerciële, sociale, culturele, maatschappelijke en medische functies zijn opgenomen, worden vaker en ook op andere momenten bezocht. Hierdoor ontstaat ook onderling combinatiebezoek tussen functies en dus ook met winkels en horeca.

Beoordeling

Zoals reeds gesteld in de toetsing aan de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven wordt met de toevoeging van de bioscoop en de horecagelegenheid een bijdrage geleverd aan de wens om de levendigheid rondom het winkelcentrum ook na sluitingstijd van

de winkels te vergroten. Hiermee wordt het totale voorzieningenpakket rondom het winkelcentrum versterkt en veelzijdiger aangezien met de toevoeging van horeca en een bioscoop het aanbod vergroot wordt zodat er 7 dagen per week zowel overdag als in de avond iets te doen, te ondernemen of te bezoeken is. Tevens sluit het aanbod van het centrum meer aan op de vraag en behoeften en is sprake van een versterking van bezoekersaantallen en een versterking van de regionale positie. Het totale aanbod aan voorzieningen wordt completer. De te verwachten spin-off naar de middenstand is daarom positief:

- Er komen extra bezoekers vanuit Veldhoven;
- Er komen extra bezoekers vanuit de regio;
- De verblijfsduur in het centrum wordt langer;
- Impuls voor horeca en winkels;
- De centrum-functie wordt versterkt.

Concluderend kan worden gesteld dat de vestiging van de horeca en de servicebioscoop een bijzonder positief effect zal hebben op het draagvlak en de leefbaarheid van het centrum.

Conclusie

Onderhavig plan is passend in het centrumontwikkelingsprogramma.

3.4.4 Welstandsnota

Toetsingskader

Elke gemeente heeft de keuze om op het gebied van bouwen en wonen welstandstoezicht te voeren. Het welstandstoezicht is een manier om de kwaliteit van de bebouwde leefomgeving te waarborgen. De gemeente Veldhoven hanteert daarbij als uitgangspunt: "alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn". In dit kader is door de gemeente een welstandsnota opgesteld met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de bouwvergunningen.

De welstandsnota Veldhoven bevat een samenhangend stelsel van criteria;

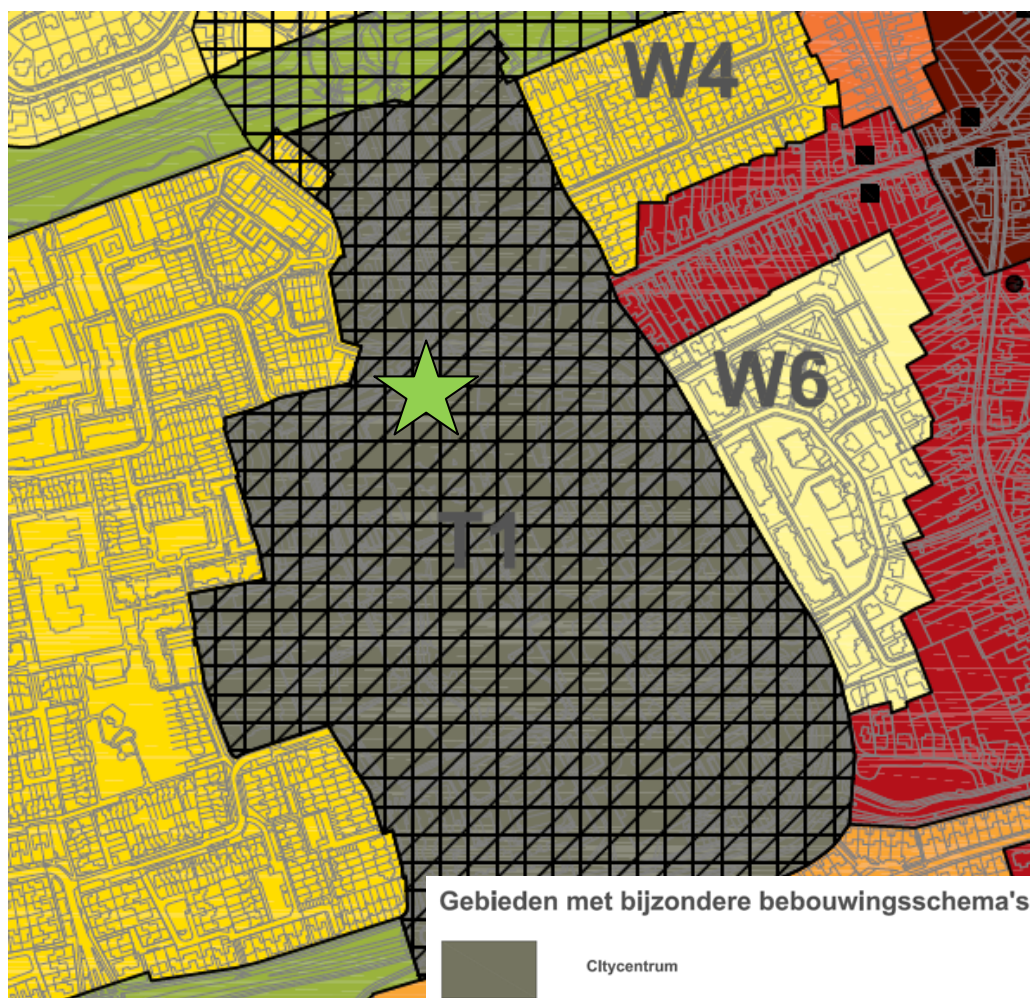
- Welstandsvrije gebieden;
- Welstandsvrije zones bij woningen;
- Welstandsplichtige zones bij woningen;
- Excessenreling;
- Algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

De criteria in de welstandsnota zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan.

De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het

materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing.



Afb 8: Uitsnede welstandskaat, Welstandsnota

Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied T1 (Citycentrum), hetgeen is aangemerkt als een gebied met een bijzondere bebouwingsthema.

In de gebieden met bijzondere bebouwingsschema's is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is de vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren.

Conclusie

In het kader van het vooroverleg is het schetsplan reeds in september 2014 in vergadering van de Welstandscommissie behandeld. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van Welstand. Het definitieve plan zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning opnieuw worden getoetst.

3.4.5 Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven

Toetsingskader

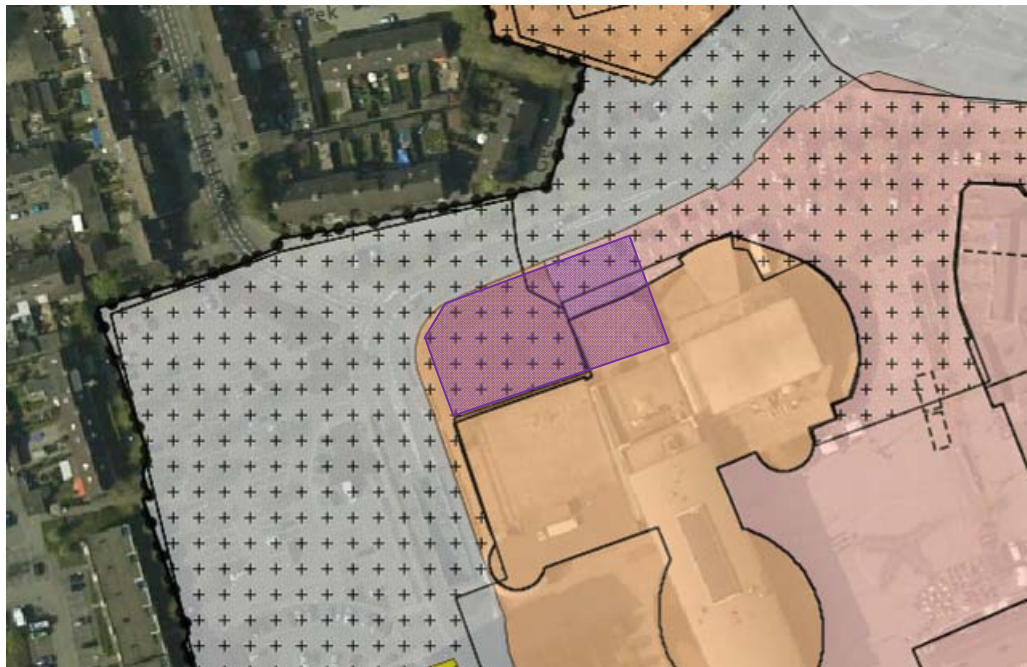
Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Echter niet alleen het vluchten, maar ook de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van de beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouwen ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten. De Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven. Brandweer Veldhoven heeft deze aanleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de "Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven". Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven. Deze regels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in gemeente Veldhoven. Ontwikkelingen worden onder andere aan deze beleidsregels getoetst.

Beoordeling

De beleidsregels hebben geen doorwerking in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Wel zal bij de verdere uitwerking van de nieuwbouw uiteraard rekening gehouden (moeten) worden met deze beleidsregels.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid aangezien deze een doorvertaling krijgen in de uitwerking van de nieuwbouw.



Afb 9: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Centrum" met indicatie plangebied

3.4.6 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan "Centrum" vigerend. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Centrum'.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning in de vorm van een theater en bioscoop;

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend in de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan;
- b. dienstverlening uitsluitend in de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat dienstverlening op de verdieping is toegestaan indien dit reeds aanwezig was ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bedrijven in de categorieën A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', is tevens horeca in categorie 1 of 2 in de begane grondbouwlaag toegestaan;
- f. wonen uitsluitend op de verdieping;
- g. wonen in de begane grondbouwlaag indien aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor beide bestemmingen geldt dat bebouwing in het bouwvlak gerealiseerd dient te worden.

Beoordeling

De nieuwbouw wordt gerealiseerd buiten het ter plaatse aanwezige bouwvlak. Tevens is de functie van een bioscoop en horeca niet passend binnen de geldende planregels aangezien horeca alleen toegestaan is daar waar op de verbeelding dit is aangeduid en een bioscoop niet passend is binnen de bestemming 'Centrum'.

Conclusie

Onderhavig plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan en derhalve is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de juridische basis te verkrijgen voor onderhavige ontwikkeling.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Algemeen

Naast het feit dat het plan zowel stedenbouwkundig als binnen het vigerende ruimtelijke beleid inpasbaar dient te zijn, dient de ontwikkeling ook voor wat betreft diverse planologische aspecten geen belemmeringen op te leveren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten, waarbij middels een aantal onderzoeken aangetoond wordt welke zaken voor de betreffende aspecten spelen en in hoeverre deze van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt nieuwbouw ten behoeve van een bioscoop en een horecagelegenheid mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte of meer, of in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plangebied ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwinlocatie of een waterwingebied.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Algemeen

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Tritium advies is in oktober 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond plaatselijk een sterke verontreiniging met PAK aanwezig is. Verder is in de grond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, nikkel, zink en xylenen.

De sterke verontreiniging met PAK in de grond is in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten is nader onderzoek hiernaar noodzakelijk.

De lichte verontreinigingen met minerale olie in de grond en met barium, nikkel, zink en xylenen in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

In de bodem zijn plaatselijk matige tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. De herkomst van het puin is momenteel niet bekend. Formeel gezien is dit puin asbestverdacht. Geadviseerd wordt derhalve om een verkennend asbestonderzoek op de locatie uit te voeren.

Conclusie

In het kader van onderhavig plan zal ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning de aanvullende onderzoeken naar PAK en asbest bijgeleverd worden. De resultaten van het onderzoek staan een vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen die in de grond aanwezig zijn worden omgelegd om de ondergrond geschikt te maken voor de betreffende bestemming.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van niet-geluidgevoelige functies. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel van belang om ook het effect op de omgeving te inventariseren.

De ontwikkeling van de nieuwbouw betekent in een worst case situatie dat alle auto's op de Repel en in de parkeergarages parkeert, hetgeen voor een toename zorgt van 400 mvt/etmaal op de Geer. Dit resulteert in een geluidstoename op de omliggende woningen van ongeveer 0,6 dB. Uitgaande van de grens voor reconstructie welke geldt op basis van de Wet geluidhinder, te weten 1,5 dB, is dit aanvaardbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het plan.

4.6 Cultuurhistorie

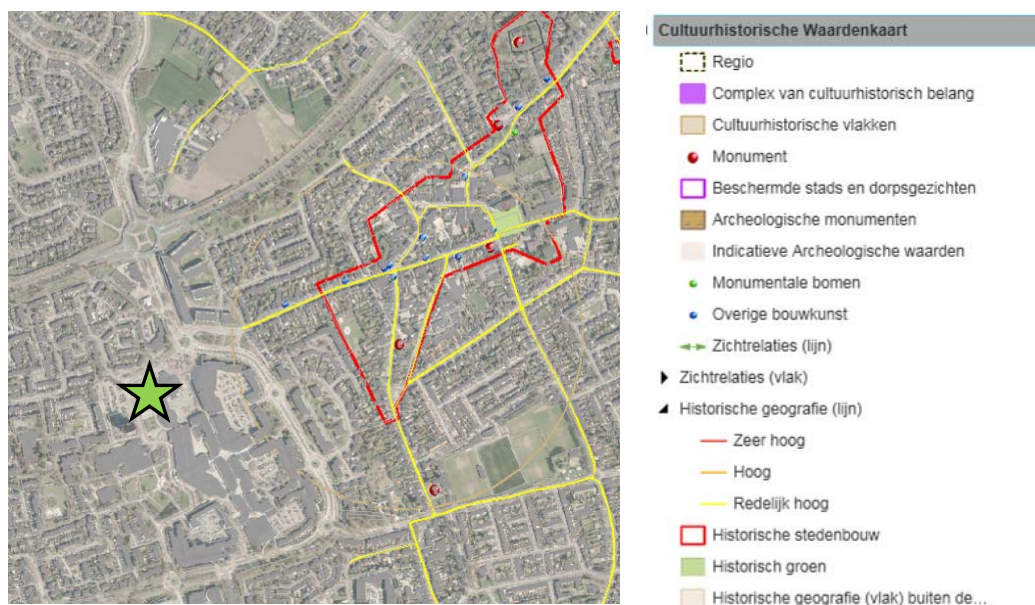
Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Afb 10: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Beleid gemeente Veldhoven

Cultuurhistorie wordt door de gemeente Veldhoven gebiedsgericht benaderd. De focus ligt niet op losse elementen, maar op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente heeft een Nota Cultuurhistorie opgesteld en een cultuurhistorische beleidskaart gemaakt (2012). In de Nota zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met cultuurhistorie geformuleerd.

Beoordeling

Uit de toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Ook is in de omgeving van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden en/of elementen die door toedoen van de ontwikkelingen uit onderhavig plan aangetast zouden kunnen worden.

Conclusie

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

4.7 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente

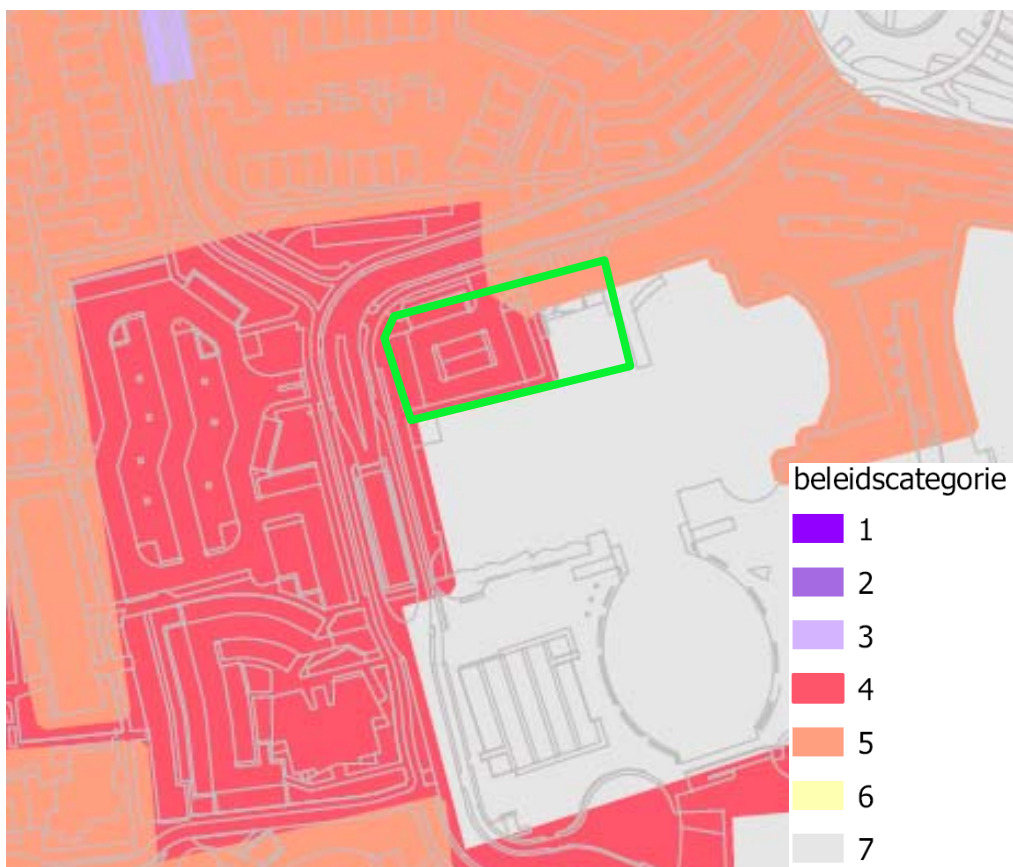
De gemeente Veldhoven beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens deze wet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in de 'Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Veldhoven behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer. Hiervoor heeft de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld waarop de archeologische verwachting van het gebied binnen de gemeentegrenzen is aangegeven. Hierdoor kunnen bij ruimtelijke ordeningsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Aan de op de beleidskaart aangegeven archeologische waarden zijn beleidsregels gekoppeld die gelden voor:

- Terreinen met een hoge of zeer hoge archeologische waarde.
- Beschermde archeologische monumenten.
- Terreinen van archeologische betekenis.
- Zones zonder of met een lage archeologische verwachting (bijvoorbeeld als gevolg van ontgravingen of grootschalige woningbouw).

- Zones met hoge archeologische verwachting (bijvoorbeeld esdekken, beekdalen of historische kernen).

Deze beleidsregels geven aan wanneer welk archeologisch onderzoek verplicht is. Werkzaamheden die buiten de in de regels vermelde omvang en diepte vallen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel geldt er in dat geval een meldingsplicht.



Afb 11: Uitsnede archeologische beleidskaart, gemeente Veldhoven

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in de beleidscategorieën 4, 5 en 7. Voor de gronden welke gelegen zijn in categorie 7 geldt geen onderzoeksplicht. Voor de gronden in de categorieën 4 en 5 geldt een onderzoeksplicht indien er sprake is van een bodemingrepen van dieper dan 40 cm en met een groter oppervlak van respectievelijk 250 m² (categorie 4) en 2.500 m² (categorie 5). Deze ondergrenzen zijn juridisch doorvertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' welke in onderhavig plan opgenomen zijn.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd, zal een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt vooralsnog geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

In het kader van onderhavig plan is in november 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 2).

Planten

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Deze zijn gezien het gecultiveerde en verharde karakter ook niet te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Vogels

Het onderzoeksgebied is geheel verhard en derhalve niet geschikt voor broedvogels. Ook de bebouwing is voor dit doel niet geschikt. Tijdens het veldbezoek is verder gelet op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Deze zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. De aanwezige bebouwing is niet geschikt voor soorten als huismus en gierzwaluw. Er zijn geen potentiële in-vliegopeningen aangetroffen voor vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest. Overige jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Vleermuizen

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen bomen aanwezig die voor vleermuizen van belang kunnen zijn. De aanwezige bebouwing is mogelijk wel geschikt als verblijfplaatsen van vleermuizen. Het onderzoeksgebied zal naar verwachting dan ook onderdeel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. Het betreft echter een marginaal onderdeel van een groter geheel. Het onderzoeksgebied heeft verder voor een groot deel een open karakter wat weinig foerageermogelijkheden biedt. Effecten op de foerageerfunctie zijn te verwaarlozen. Binnen het onderzoeksgebied zijn verder geen lijnvormige structuren aanwezig. Vaste vliegroutes zijn niet te verwachten. Nader onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing is noodzakelijk.

Het vleermuisonderzoek is in uitvoering en wordt in juli 2015 afgerond. Hieronder volgen de tussentijdse resultaten. In juli 2015 volgt het resterende deel van het noodzakelijke veldonderzoek.

Tussentijdse resultaten

Op 2 en 30 september 2014 zijn avondbezoeken gebracht aan het onderzoeksgebied. Er is tijdens deze veldbezoeken één soort vleermuis waargenomen; de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Binnen het onderzoeksgebied is weinig activiteit van vleermuizen waargenomen. De concentratie van vleermuizen lag bij het politiebureau aan de overkant van de straat. Er zijn binnen het onderzoeksgebied maximaal twee roepende gewone dwergvleermuizen gehoord. Er zijn echter geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. In juni 2015 wordt het veldonderzoek voortgezet.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. Het gebied zal gezien het gecultiveerde karakter slechts voor enkele algemene soorten van enig belang zijn. De te verwachten soorten zijn algemeen beschermde soorten waarvoor in het kader van de werkzaamheden een algemene vrijstelling geldt. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden waargenomen. Gezien de biotoopvoorkeur en verspreidingsgegevens zijn deze ook niet in het onderzoeksgebied te verwachten. Het geheel verharde terrein midden in Veldhoven is voor deze soortgroepen niet geschikt. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig.

Conclusies

Paarverblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. In juni 2015 wordt het veldonderzoek naar vleermuizen voortgezet. Andere streng beschermde soorten worden niet verwacht, verder geldt met betrekking tot mogelijk voorkomende algemeen beschermde soorten een algemene vrijstelling. Voor deze soorten is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wel zal in relatie tot de omgevingsvergunning tot sloop en/of bouw, medio 2015 een vervolgonderzoek plaatsvinden inzake vleermuizen.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze

gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor gemengde functies zoals cultuur en ontspanning en horeca worden in de regeling geen ondergrenzen genoemd. Derhalve is een (globale) berekening noodzakelijk.

Beoordeling

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Uit de toepassing van deze tool (versie mei 2014, infomil.nl) blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekende mate. Hierbij wordt uitgegaan van 400 extra motorvoertuigen per dag en een aandeel van maximaal 1% voor vrachtverkeer per dag.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,40
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Hierbij is de verkeersgenererende werking van de te verwijderen parkeerplaatsen nog buiten beschouwing gelaten. Noemenswaardig is dat deze te verwijderen parkeerplaatsen reeds zijn teruggebracht (ingecalculeerd) bij de realisatie van de parkeergarage 'De Geer'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In de VNG-uitgave is een specifieke staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. Binnen deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar gesitueerd zijn. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:

- o in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- o in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- o in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- o met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Beoordeling

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Het plangebied is het centrum van Veldhoven en grote delen van het plangebied hebben de bestemming "Centrum". Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het betreft functies die behoren tot de categorie A en B uit de lijst van VNG en daardoor passend zijn binnen een gebied met functiemenging zoals het centrumgebied van Veldhoven.

Categorie A activiteiten kunnen aanpandig aan woningen uitgevoerd worden, categorie B activiteiten dienen bouwkundig afgescheiden van woningen plaats te vinden. Een horecagelegenheid zoals een café/bar of een restaurant valt ook onder categorie A. Derhalve kan gesteld worden dat de horecafunctie uit onderhavig plan inpasbaar is in de naaste omgeving zonder dat er sprake is van een belemmering.

De bioscoop valt onder categorie C. Deze wordt echter niet direct aanpandig aan gevoelige functies gerealiseerd waardoor er geen belemmeringen zijn ten aanzien van gevoelige functies. Met een directe ligging aan het Geer en de daaraan gelegen parkeerterreinen is eveneens sprake van de vereiste ontsluiting op de hoofdinfrastructuur.

Conclusie

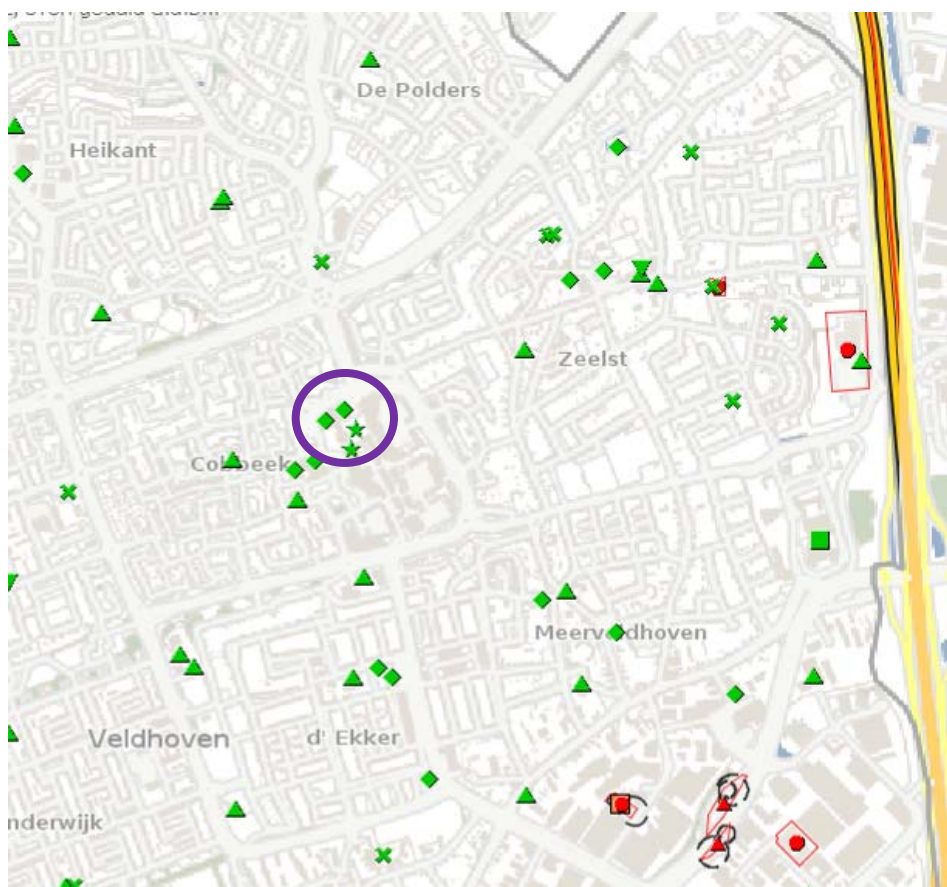
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen.



Afb 12: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

 = locatie plangebied

Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

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

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer.

Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruijnte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Ad. 3 Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd. Het is op de risicokaart als een rechthoekige strook te zien.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Op basis van de risicokaart is vast te stellen dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid.

Gelet op de afstand van het plangebied tot aan de vliegbasis Eindhoven vormt ten aanzien van het aspect externe veiligheid ook het vliegverkeer rondom deze vliegbasis geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Watertoets

Toetsingskader

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleidsmatig toetsingskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van ecologische verbindingszones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheersplan 2010-2015, Waterschap De Dommel

De hoofdbeleidsregels van het waterschap zijn vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierin wordt indeling in de volgende thema's gemaakt: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water. Een van de kerntaken van het waterschap ten aanzien van de geformuleerde thema's is het voorkomen van wateroverlast.

Beleidsnota uitgangspunten watertoets, Waterschap De Dommel

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm5). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

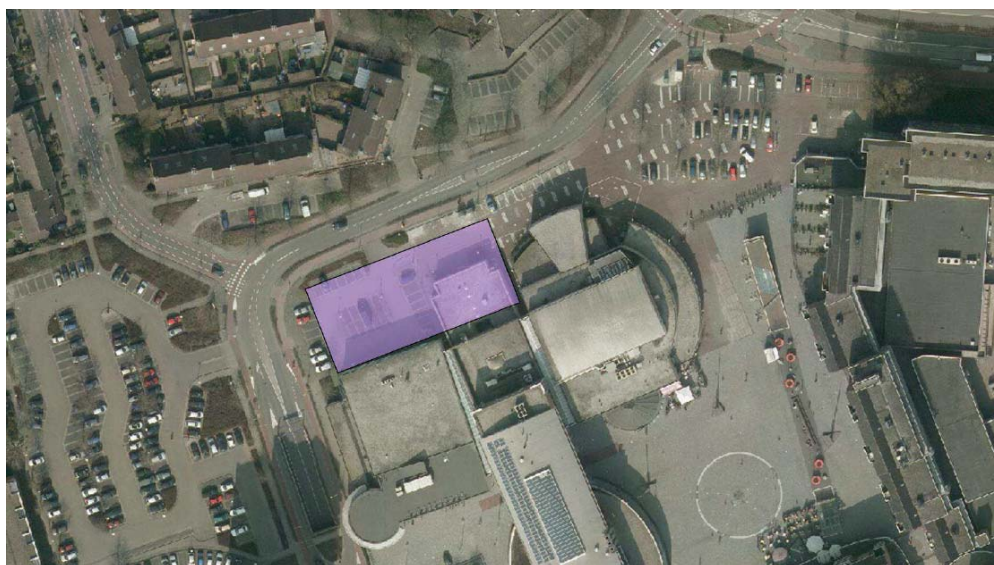
De omvang (van het verharde oppervlak) van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, zelfs beschouwd op een relatief kleine schaal, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de "hydrologische winst" die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel. Bovendien zal in vele gevallen technische oplossingen worden bedacht die in alle redelijkheid niet beheersbaar en niet robuust zijn. Daarom geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar

mogelijk (bij goed infiltreerbare ondergrond: hemelwater infiltreren, indien in de nabijheid open water aanwezig: hemelwater na buffering hierop aansluiten).

Beoordeling

In het centrum van Veldhoven ter plaatse van het huidige fractiehuis wordt een Servicebioscoop gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarvan deze waterparagraaf onderdeel uit maakt. Het plan omvat het bouwen van een Servicebioscoop met horecagelegenheid aan de Geer. In figuur 1 is de globale ligging van plangebied weergegeven. Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven of en welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn. Ook wordt gekeken of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem.

Servicebioscoop Veldhoven – optie B (locatie Geer)



Afb 13: Huidige situatie en stedenbouwkundig plan d.d. 01-10-2013

Huidige situatie

Momenteel is het terrein van het plangebied vrijwel geheel verhard, er staat een fractiehuis en een aantal parkeerplaatsen met bijbehorende infrastructuur. De maaiveldhoogte van het huidige terrein is circa NAP + 21,9 m (op basis van het AHN2), het straatpeil van de Geer ligt op circa NAP + 21,7 m (puthoogtes uit BRP 2010).

De bodemopbouw in dit deel van Veldhoven bestaat uit fijn zand waarbij vanaf circa 1 meter beneden maaiveld leemlagen aanwezig zijn. Dit blijkt uit boringen die in de omgeving van het plangebied zijn uitgevoerd. Binnen het plangebied is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Oppervlaktewater is niet aanwezig in de omgeving.

Er zijn geen grondwaterstandsmetingen beschikbaar uit het plangebied. De gegevens van DINO zijn geraadpleegd. Peilbuis (B51D0504) staat het dichtst bij op circa 400 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft metingen vanaf december 1981 tot en met oktober 2004. De maximale grondwaterstand bevindt zich hier circa 2,0 meter beneden maaiveld.

Huidige rioolstelsel

Nu is het gebouw- met de terrein verharding aangesloten op het noordelijk gelegen ø 500 mm gemengd riool. Ook het vuilwater was op dit riool aangesloten. Bij hevige neerslag kan dit gemengde riool overstorten op overstortrioel dat middels een bergbezinkbassin uitmond in de Rundgraaf.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgedied waterberging 2050?	Nee
Attentiegedied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Bergingsnorm plangebied volgens HNO tool	50 mm/m ²
Landelijke afvoernorm binnen plangebied	1,33 l/s/ha
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja (met aanvullende maatregelen)
Uitwerkingsplicht wijzigingsbevoegdheid /	Nee

Toekomstige situatie

Het toekomstig plangebied blijft grotendeels verhard. De toename van de verharding is geschat op circa 20 m². Het hemelwater- en vuilwater worden gescheiden op de erfgrans worden aangeboden. De ontwikkeling is deels geprojecteerd op het bestaande gemengde riool. Dit riool zal dan ook worden verwijderd en een nieuw riool met eenzelfde diameter zal worden teruggeplaatst. Het functioneren van het gemengde stelsel blijft ongewijzigd.

Oppervlakten	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	338	1.600
Terrein verharding	1.462	220

Onverhard terrein	50	30
<i>Totaal</i>	1.850	1.850

Overzicht huidige en toekomstige situatie verharding

Compenserende waterberging

Gezien de geringe toename is compensatie van de verhardingstoename op basis van de eisen van het waterschap De Dommel niet noodzakelijk. De gemeente streeft wel naar een zo duurzaam mogelijke invulling van het plan waarbij wordt onderzocht of infiltratie van hemelwater afkomstig van de daken mogelijk is.

Toekomstig bouwpeil

Het toekomstig bouwpeil ligt bij voorkeur 0,2 à 0,3 meter hoger dan het straatpeil. Het bouwpeil wordt zodoende tenminste NAP + 21,9 m.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw en beheer fase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Ook een gifvrij beheer van de buitenruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

Afspraken

Om de wateropgave te compenseren zijn voor deze ontwikkeling de volgende afspraken gemaakt:

- Er worden binnen het plangebied geen compenserende maatregelen voorzien.

Conclusie

Met het nemen van bovengenoemde maatregelen op het gebied van afvalwater en waterkwaliteit zijn er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.13 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;

2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Stapsgewijs kan de ontwikkeling als volgt beoordeeld worden:

1. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw ten behoeve van een horecagelegenheid en een bioscoop. Uit de beleidstoetsing aan onder andere de Ruimtelijke Structuurvisie en het Centrumontwikkelingsprogramma blijkt dat er ter plaatse van Citycentrum behoefte is aan nieuwe voorzieningen welke ook na sluitingstijd van de winkels voor levendigheid zorgen. Hieruit blijkt dus de behoefte. Het gaat in onderhavig geval over een servicebioscoop. Deze onderscheidt zich van reguliere bioscopen met meer comfort en service tijdens de voorstellingen. Dit concept is van toegevoegde waarde voor de kunst- en cultuursector in het centrum. De culturele voorzieningen in het centrum bestaan momenteel uit theater De Schalm (grote en kleine zaal), bibliotheek, galerie De Verdieping en muziekschool.
2. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een intensivering van het huidige ruimtegebruik.
3. Vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is dit toetsingscriterium niet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

4.14 Duurzaamheid

Er wordt bij de realisering van het gebouw een aantal maatregelen getroffen om het energieverbruik te beperken.

Er zal gebruik worden gemaakt van de VRV aircosystemen. Dit houdt in dat de warmte die vrijkomt bij het koelen, wordt gebruikt om andere ruimtes in het gebouw te verwarmen, zodat de efficiencykorting aanzienlijk wordt verhoogd en de CO2-emissies worden verminderd. Tevens wordt de verse lucht aangevoerd via warmtewisselaars.

5 JURIDISCH PLAN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de planregels

SVBP 2012

Per 1 juli 2013 is het voor bestemmingsplannen en inpassingsplannen die na voornoemde datum als ontwerp ter visie worden gelegd, verplicht om de SVBP 2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012) toe te passen. Onderhavig bestemmingsplan is conform deze standaard opgezet.

Opbouw regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen over het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen. Deze overschrijding mag maximaal 1,5 meter bedragen. Daarnaast zijn kelders toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen in hoofdstuk 2.

Algemene aanduidingsregels

Luchtvaartverkeerszone - inner horizontal conical surface (IHCS)

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - inner horizontal conical surface (IHCS)' geldt in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 95 meter boven NAP. Dit in verband met de werking van de IHCS van de nabij gelegen (militaire) vliegbasis Eindhoven.

Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP. Dit in verband met de ligging van het plangebied in het radarverstoringgebied van de nabij gelegen (militaire) vliegbasis Eindhoven.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De regeling sluit aan bij het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregels

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.6 Beschrijving van de geldende bestemming

Gemengd -1

In het kader van onderhavig plan is aansluiting gezocht bij de regels van de bestemming 'Gemengd – 1' uit het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden dan ook bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning in de vorm van een theater en/of bioscoop.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, met een aanduiding 'horeca'. Ter plaatse van deze aanduiding is een horecagelegenheid tot en met maximaal categorie 2 toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 350 m².

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

Waarde – Archeologie 2 en 3

Binnen het plangebied zijn de gronden met een verwachtingswaarde bestemd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming zorgt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Het verschil tussen beide dubbelbestemmingen heeft betrekking op de maximale oppervlaktemaat die verbonden is aan verstorende werkzaamheden waarvoor geen omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen volledig bij de ontwikkelende partij. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal hebben vijf overlegpartners een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan ingediend.

- Rijkswaterstaat: ontvangen d.d. 9/9/14: geen opmerkingen.
- Gasunie: ontvangen d.d. 4/9/14: geen opmerkingen.
- Provincie Noord-Brabant: d.d. 1/10/14: geen opmerkingen.
- Veiligheidsregio Brabant Zuidoost d.d. 9/9/14: de ontwikkeling voldoet voor wat betreft bereikbaarheid aan de beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de gemeente Veldhoven (collegebesluit 30/5/2006).
- Reactie Waterschap d.d. 26/9/14: In de reactie van het waterschap wordt meer aandacht gevraagd voor een duurzame omgang met hemelwater door bijvoorbeeld de toepassing van een groen dak of daktuin. In de huidige toelichting is aangegeven dat de gemeente de mogelijkheden onderzoekt voor het infiltreren van het hemelwater. Om meer aandacht te vragen voor duurzaamheid bij dergelijke gemeentelijke initiatieven, wordt dit onderwerp geagendeerd voor het aanstaande ambtelijk overleg.

Reactie gemeente: er zijn na bestudering geen mogelijkheden om een groen dak of daktuin toe te passen. Wel wordt nog gekeken of er in het kader van duurzaamheid nog zonnecollectoren op het gebouw kunnen worden verwerkt.

