MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

"Ontwerpbestemmingsplan
Baetsen"
Gemeente Veldhoven

Initiatiefnemer

Baetsen Groep BV
Locht 100
5504 RP Veldhoven

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

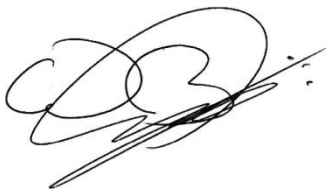
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel:	"Ontwerpbestemmingsplan Baetsen" Gemeente Veldhoven
Datum ontwerp:	1 maart 2016
Datum vastgesteld:	
Initiatiefnemer:	Baetsen Groep BV Locht 100 5504 RP Veldhoven

Projectnummer:	20131013AE
Auteur:	Wilfred van der Velden
Projectleider:	Wilfred van der Velden
Jurist:	
Telefoonnummer:	073-5477253
Faxnummer:	073-5493955
E-mail:	info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website:	www.milon.nl

Handtekening Projectleider:



Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is (zijn) de bestemming(en) van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, aangegeven en in de regels is bepaald wat er wel en niet mag binnen deze bestemming(en). De toelichting heef geen juridische status maar vormt een motivering van wat er op de verbeelding en in de regels is vastgelegd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Ligging plangebied 3
1.3. Het vigerende bestemmingsplannen 4
1.4. Leeswijzer 6
2. Beschrijving van het plan 7
2.1. Inleiding 7
2.2. Bestaande situatie 7
2.3. Planbeschrijving 8
3. Beleidskader 10
3.1. Rijksbeleid 10
3.2. Provinciaal beleid 11
3.3. Gemeentelijk beleid 15
4. Onderzoeken en overige relevante aspecten 21
4.1. Bodem 21
4.2. Water 21
4.3. Archeologie 23
4.4. Ecologie 24
4.5. Geluid 25
4.6. Lucht 26
4.7. Geur 26
4.8. Externe veiligheid 26
4.9. Bedrijven en milieuzonering 27
4.10. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering 30
4.11. Duurzaamheid 34
4.12. Ladder duurzame verstedelijking 34
4.13. Kabels en leidingen 35
4.14. Radarverstoringsgebied en IHCS 35
4.15. Conclusie onderzoeken en overige aspecten 36
5. Verkeer en parkeren 37
6. Uitvoerings- en juridische aspecten 38
6.1. Economische uitvoerbaarheid 38
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en juridische aspecten 38
7. Slotconclusie 40

Bijlagen

1. Ecologisch onderzoek
2. Geluidonderzoek en ontheffingsformulier
3. Luchtkwaliteitsonderzoek
4. Externe veiligheidsonderzoek
5. Milieuzoneringsonderzoek
6. Landschappelijke inpassingsplan
7. Watertoets: rapportage hemelwaterberging en rapportage nadere uitwerking afwateringsgreppel
8. Nota "Vooroverleg bestemmingsplannen "Baetsen" en "Baetsen, geluid"

Regels
Verbeelding

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van Baetsen Groep BV (initiatiefnemer) is op 1 november 2011 een principeverzoek bij de gemeente Veldhoven ingediend. Naar aanleiding van dit verzoek heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden en is besloten om diverse andere aanpassingen, zowel op verzoek van initiatiefnemer als gemeente Veldhoven, door te voeren. De aanpassing hebben betrekking op de door te voeren landschappelijke inpassing/groencompensatie, het herstellen van de bestaande bouwrechten en het uitsluiten van bebouwing op en rondom de aanwezige buisleiding.
De planlocatie is momenteel opgenomen in drie bestemmingsplannen. Door één bestemmingsplan op te stellen ontstaat een éénduidig juridisch-planologisch kader voor het gehele bedrijfsterrein. Deze toelichting maakt daar onderdeel van uit.
Tevens wordt opgemerkt dat ten behoeve van de nieuw vast te stellen geluidcontour een separaat bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de gemeente Veldhoven, buiten de bebouwde kom, tussen de kernen Veldhoven en Steensel (gemeente Eersel). De locatie ligt aan de noordzijde van de Locht, de verbindingsweg tussen Veldhoven en Steensel, en grenst aan golfbaan Gendersteyn. Even ten noorden van het plangebied ligt het riviertje De Gender en de autosnelweg A67/E34.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied op luchtfoto (bron: bing.com)

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

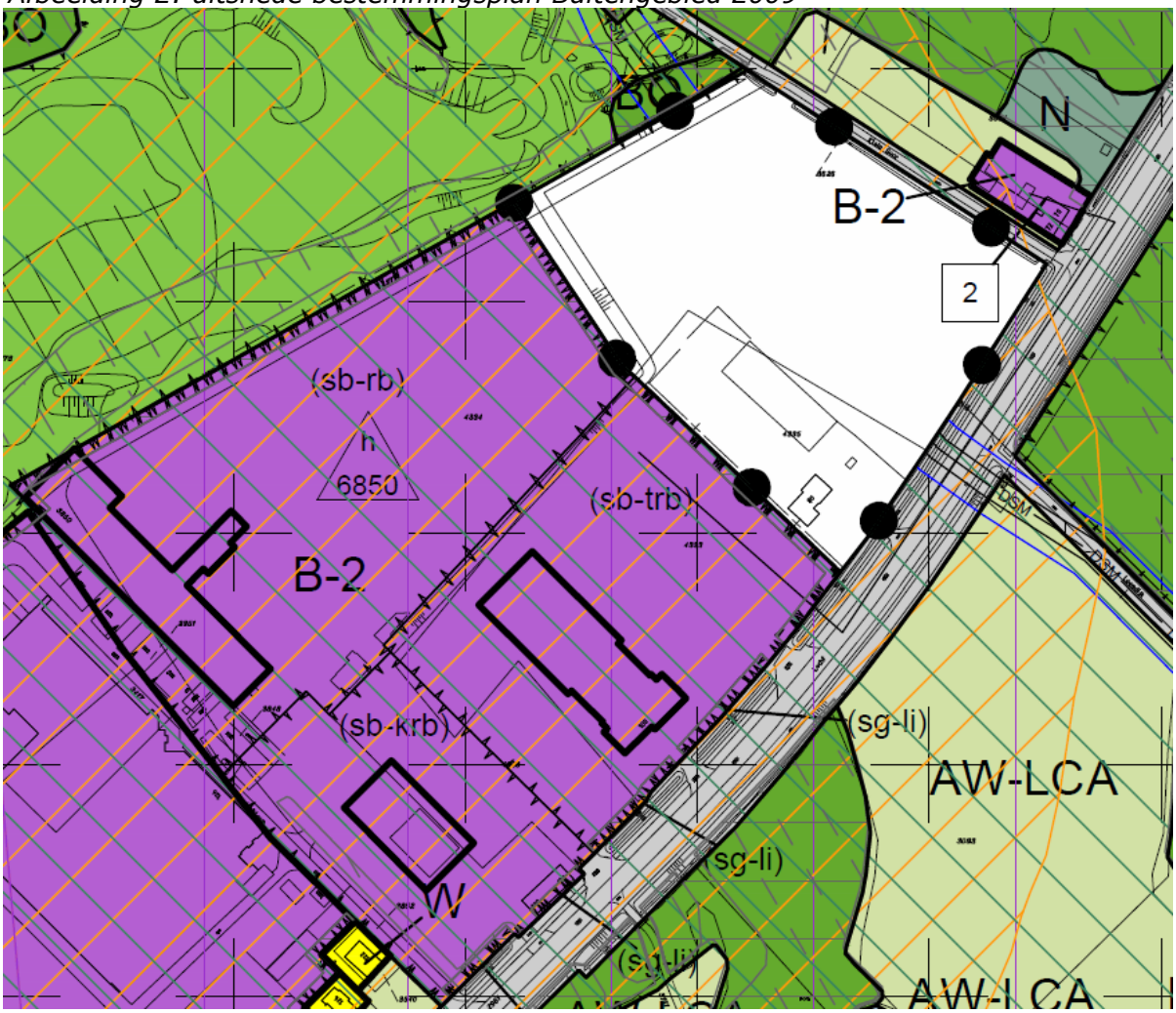
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

1.3. Het vigerende bestemmingsplannen

Buitengebied 2009

Binnen het plangebied is voor het zuidwestelijk deel het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van toepassing, vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven bij besluit van 15 december 2009.

Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009



Binnen het plangebied gelden de volgende *bedrijfs*bestemmingen en *functie*aanduidingen: 'Bedrijf-2'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

- ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - recyclingbedrijf, een recyclingbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - kraanbedrijf, een kraanbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf, een transportbedrijf;

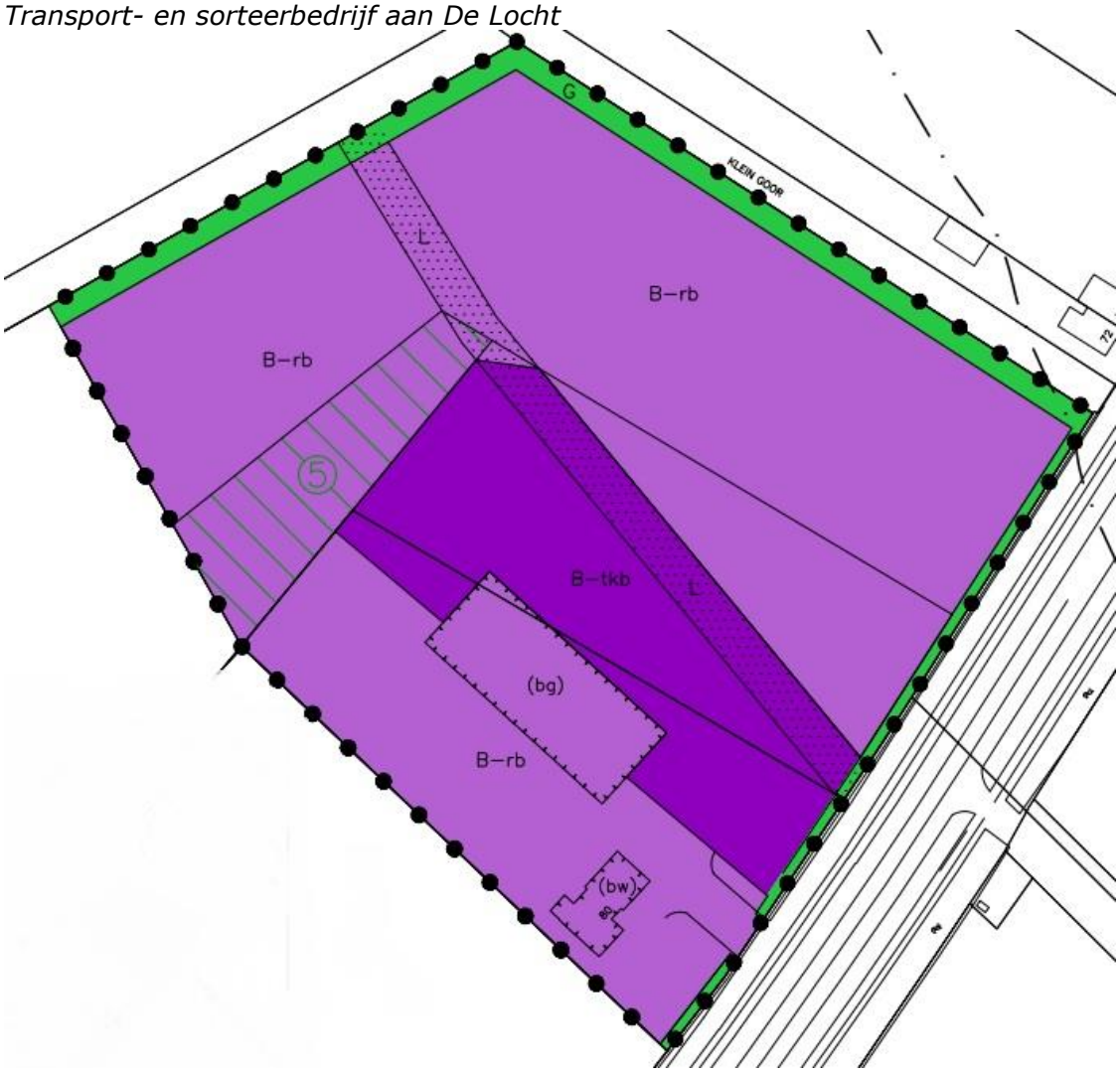
MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze mogen worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 6.850 m^2.

Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan De Locht
Binnen het plangebied is voor het noordoostelijk deel het bestemmingsplan "Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan De Locht" van toepassing, vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven bij besluit van 7 april 2009.

Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan De Locht



De gronden die op de plankaart als "B-tm" zijn aangegeven, zijn bestemd voor onder andere:
- recyclingbedrijf;
- kraanbedrijf;
- transportbedrijf annex herstelinrichting;
- bedrijfswoningen.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, geldt dat er gebouwen zijn toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, terwijl buiten deze bouwvlakken nog gebouwen mogen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 4.500 m^2.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009, 1e herziening
Op 24 november 2014 is voor het gehele plangebied hetbestemmingsplan, 'Buitengebied 2009, 1e herziening', vastgesteld. De gemeente Veldhoven heeft er namelijk voor gekozen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' gedeeltelijk te herzien. In deze herziening zijn uitsluitend de onderdelen van het in december 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aangevuld met het beleid van de provincie, conform de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Ruimte. Daarnaast is een aantal geconstateerde omissies en onduidelijkheden in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, 2009' als ambtshalve wijziging hersteld. Het grootste deel van de geldende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' maakt geen deel uit van dit plan, omdat zij niet herzien behoeven te worden. In de herziening zijn alleen de regels opgenomen die zijn aangepast naar aanleiding van het nieuwe beleid van de provincie. Het herzieningsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' niet, maar is een herziening op voornoemde punten.

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van zowel de huidige als toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op zowel het rijks- als het provinciale en gemeentelijke beleid. Voor een uitgebreide beschrijving van de diverse onderzoeken of aspecten zoals geluidhinder, bodemonderzoek, waterhuishouding en archeologie wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan verkeer en parkeren en hoofdstuk 6 bevat de motivering van het plan. De onderdelen economische en maatschappelijke haalbaarheid worden toegelicht in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 behandelt ten slotte een integrale slotconclusie.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan "Baetsen" voorziet in een goed juridisch actuele regeling voor het gehele terrein van initiatiefnemer.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de noodzaak voor de herziening.

Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Locht 100 te Veldhoven. Het huidige bedrijfsterrein van initiatiefnemer heeft een omvang van circa 8,5 hectare. Op het terrein van initiatiefnemer worden diverse afvalstromen gerecycled (Baetsen Recycling B.V.). Zo wordt er bouw- en sloopafval gebroken, gesorteerd en vervolgens verhandeld en waar mogelijk hergebruikt. Naast deze recyclingactiviteiten worden op het terrein de activiteiten van Baetsen Internationaal Transport B.V., Baetsen Containers B.V. en Baetsen Kraanverhuur B.V. uitgevoerd. Deze bedrijfsactiviteiten delen verschillende faciliteiten, zoals een tankeiland, een wasstraat en een onderhoudswerkplaats. De verschillende bedrijfsonderdelen van Baetsen Deelnemin-

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

gen B.V. versterken elkaar en zijn in milieutechnisch en ruimtelijk opzicht onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ten zuidwesten van het bestaande bedrijfsterrein van initiatiefnemer bevindt zich betonfabriek Hurks Beton. Het bestaande bedrijfsterrein van initiatiefnemer wordt aan de noordzijde en de noordwestzijde begrensd door de weg Klein Goor. Aan de overzijde van Klein Goor bevindt zich de golfbaan Gendersteyn. Achter de golfbaan loopt de autosnelweg A67. Aan de zuidoostzijde van het plangebied liggen een bos en een klein agrarisch gebied en ten oosten ligt natuurgebied Klein Goor.

2.3. Planbeschrijving

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om diverse aanpassingen door te voeren. Algemeen kan worden gesteld dat, gezien alle gewenste c.q. noodzakelijke aanpassingen en het feit dat het bedrijf thans gelegen is in twee bestemmingsplannen, te weten 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht', het streven er op is gericht te komen tot één bestemmingsplan voor het gehele bedrijfsterrein. Hierdoor ontstaat er een éénduidig en duidelijk juridisch- planologisch kader. Hierna worden de door te voeren aanpassingen besproken.

Landschappelijke inpassing:
Bestemmingsplan "Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht"
Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsterrein Baetsen heeft de raad bij besluit van 7 april 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht' vastgesteld. Onderdeel van dat bestemmingsplan is onder andere de landschappelijke inpassing die noodzakelijk is in verband met de inbreuk van de uitbreiding op het buitengebied. De landschappelijke inpassing zou daarbij aan de noordzijde aansluiten bij de reeds aanwezige groenstrook rondom het bestaande bedrijfsterrein. Ten einde deze landschappelijke inpassing planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan, is destijds de bestemming 'Groen' opgenomen. Gebleken is, dat de bestemming 'Groen' op het bedrijfsterrein geprojecteerd is dat in gebruik is als opslag voor gebroken puin en niet op de aansluitende gronden aan de noordzijde.

Dit geldt tevens voor een strook parallel aan deze beoogde groenstrook, zijnde de voormalige "stortweg" waardoor alle grond van de firma Baetsen in gebruik is als bedrijfsterrein en er geen invulling is gegeven aan de planologisch vastgelegde groenbestemming. Het alsnog realiseren van een groene invulling ter plaatse van beide parallelle stroken is niet mogelijk gebleken gezien het feit dat deze beide stroken in gebruik zijn voor bedrijfsdoeleinden.

Aanvullend is vastgesteld dat de groenstrook aan de oostzijde van het terrein, grenzend/parallel aan Klein Goor, in werkelijkheid breder is dan in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd (exclusief de bomenrij op gemeentelijke grond). In onderhavig bestemmingsplan is daartoe de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.
De groenstrook aan de zuidzijde, gelegen aan Locht, is in werkelijkheid smaller dan de planologische situatie, gezien het feit dat de geplaatste keermuur op het terrein niet op de grens van de groenstrook, maar in het midden van de groenstrook is opgericht. Dit heeft er toe geleid datde inrichting van deze strook niet conform het landschappelijk inpassingsplan behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht'
is uitgevoerd.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de opgave tot een goede landschappelijke inpassing van het plangebied zoals vastgelegd in het hierboven genoemde vastgestelde bestemmingsplan, niet volledig is uitgevoerd danwel kan worden uitgevoerd.

Bij het nieuwe bestemmingsplan 'Baetsen' is om deze een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd en wordt in paragraaf 4.10 nader onderbouwd. De afspraken hierover tussen de gemeente en firma Baetsen zijn vastgelegd in een getekende anterieure overeenkomst en een addendum hierop .

Het toekennen van een zwevend bouwvlak
In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht' was voor het bedrijfsterrein opgenomen dat er buiten de aangegeven bebouwingszone 4.500 m^2 aan bebouwing mocht worden gerealiseerd. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is deze regeling abusievelijk niet overgenomen maar zijn alleen de bebouwingszones overgenomen. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden op het bedrijfsterrein beperkt.

De geldende, echter abusievelijk niet overgenomen, bouwrechten zijn opnieuw opgenomen in onderhavig plan. Hierdoor zijn bestaande rechten hersteld en ontstaan er voldoende bouwmogelijkheden voor uitbreiding van bedrijfsbebouwing alsmede toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Hierdoor vervalt de voorwaarde om een afzonderlijke procedure te doorlopen voor vergroting van het te bebouwen oppervlak.

Uitsluiten bebouwing binnen 10^{-6} contour buisleiding
In januari 2011 Is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BevB) in werking getreden. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke knelpunten in het gebied externe veiligheid buisleidingen binnen de gemeente Veldhoven. De resultaten van dit onderzoek zijn in november 2011 beschikbaar gekomen.
Uit het rapport blijkt dat er ter plaatse van het bedrijfsterrein van initiatiefnemer sprake is van een knelpunt. Over het oostelijk deel van het bedrijfsterrein loopt een buisleiding. In de huidige situatie bevindt zich binnen de 10^{-6} contour van de leiding geen kwetsbaar object, zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid buisleidingen. Ter plaatse van het bedrijfsterrein is daardoor geen sprake van een acute saneringssituatie. Het geldende bestemmingsplan staat echter binnen de 10^{-6} contour de bouw van kwetsbare objecten onder voorwaarden wel toe. Daarom is er sprake van een latente saneringssituatie die manifest kan worden bij uitbreidingsplannen.

Om dit te voorkomen is in onderhavig bestemmingsplan geregeld dat ter plaatse van de leiding en de bijbehorende veiligheidszone geen bebouwing is toegestaan.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte
Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft gebruik van bestaand bebouwd gebied waarbij een bouwvlak wordt verlegd in de directe nabijheid. Bijgebouwen worden gesloopt en er komt geen extra woning bij. Hiermee past het plan binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

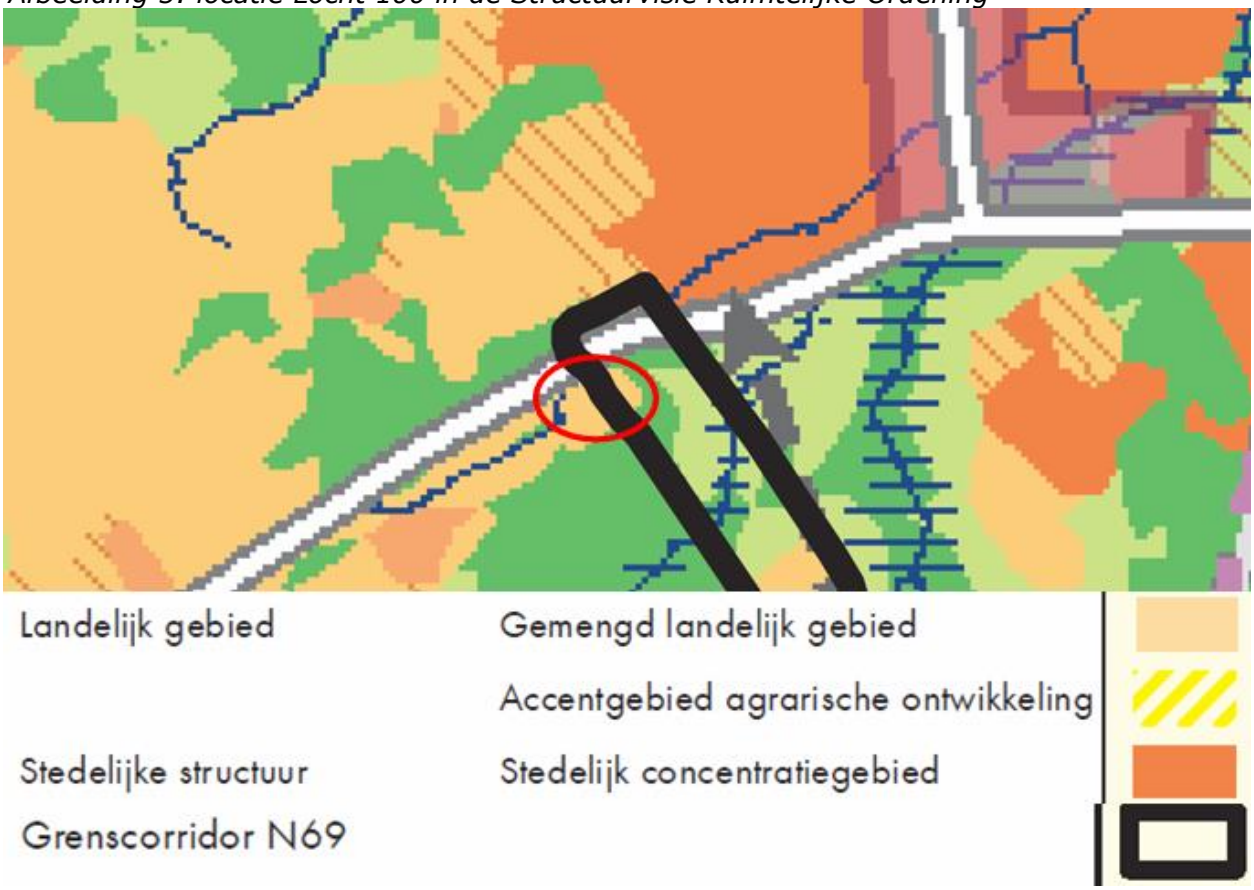
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in een”Gemengd landelijk gebied”. Tevens is te zien dat de grenscorridor N69 is gelegen over/in de directe nabijheid van onderhavig plangebied.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Afbeelding 5: locatie Locht 100 in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

In de onlangs vastgestelde partiële herziening van de Structuurvisie is de besluitvorming over de Grenscorridor N69 in de structurenkaart verwerkt. Vooralsnog heeft deze corridor geen invloed op onderhavig plan.

Op basis van het beleid zoals hiervoor omschreven, kan worden geconcludeerd dat het bestaande bedrijfsterrein van de initiatiefnemer past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. Onderhavig plan legt immers in grote mate bestaande activiteiten en functies vast op een reeds bestaand bedrijfsterrein. Tevens wordt middels een groene inpassing rekening gehouden met aangrenzende (groene) percelen en wordt er gecompenseerd voor de toename van bedrijfsterrein. De uitvoering van de landschappelijke inpassing en compensatie vinden niet plaats in de vorm van vierkante meters groen maar door middel van de plaatsing van een zware maat bomen als bomenrij aan de Locht.

Strijdigheid met de Structuurvisie heeft onderhavig initiatief niet.

Verordening ruimte 2014
Provinciale Staten hebben onlangs de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

In onderstaande afbeelding is de planlocatie binnen de integrale plankaart met structuren en aanduidingen uit de Verordening Ruimte weergegeven.

Afbeelding 6: Plangebied, integrale plankaart structuren/aanduidingen *Verordening Ruimte*

Op de locatie zijn onder andere regels van toepassing die betrekking hebben op mestbewerking en veehouderijen. Gezien de aard van onderhavig plan zijn deze niet relevant/van toepassing en worden daarom buiten beschouwing gelaten. Tevens zijn regels van toepassing voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit alsmede voor gemengd landelijke gebied.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Ruimtelijke kwaliteit wordt inzichtelijk door een onderscheid te maken tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen.

Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding;
- concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- rekening houden met omliggende functies en waarden;
- verbeteren van landschap.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Soms is het onvermijdelijk dat uitbreiding van stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied. In dat geval stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plan omvat geen nieuwvestiging of uitbreiding van de bestaande situatie. Het heeft eerder een conserverend karakter waarbij bestaande functies en bestemmingen in één nieuw bestemmingsplan worden vastgelegd waarbij alle activiteiten binnen dit bestemmingsplan zullen plaatsvinden. Zoals hiervoor reeds vermeld, wordt het bestemmingsplan met betrekking tot aanwezige groenvoorzieningen/landschappelijke inpassing in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Om een goede landschappelijke inpassing te bereiken, is hiertoe een plan uitgewerkt en als bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd en tevens opgenomen in hoofdstuk 4.10. Daar waar vereist, worden compenserende maatregelen doorgevoerd om te voldoen aan de eisen van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Strijdigheid met de Verordening ruimte heeft onderhavig initiatief niet.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven 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 de nieuwe structuurvisie ook duidelijk aan welke bestaande gebieden worden behouden en versterkt.

In de nieuwe structuurvisie zijn de grote ruimtelijke ingrepen, zoals de nieuwbouwwijk Zilverackers en bedrijventerrein Habraken, vastgelegd. Ook staan de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur in grote lijnen beschreven. Hiernaast geeft de structuurvisie aan hoe de kwaliteit van de bestaande gebieden kan worden verbeterd. Hierbij is zowel gekeken naar ontwikkelingen die zich binnen 5 jaar zullen voordoen als naar ontwikkelingen voor een wat langere termijn.

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken. De heldere 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. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

Op bedrijventerrein De Heibloem, aan de Locht ten zuiden van de A67, bevinden zich twee grootschalige bedrijven, Hurks Beton en Baetsen, omgeven door het bosrijke buitengebied van Veldhoven.

Bedrijventerrein De Heibloem bevindt zich in een kwetsbare bosrijke omgeving. Ruimte voor veranderingen en intensiveringen zullen moeten worden gezocht binnen de op de kaart

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

aangegeven begrenzing, waarbij conform het bestemmingsplan enige uitbreidingsruimte naar het noordoosten is toegestaan.

De economie en werkgelegenheidsfunctie van Veldhoven moet in de toekomst worden versterkt. Ambities met betrekking tot de bedrijventerreinen zijn:

- Vasthouden aan en versterken van de segmentering van de diverse bedrijventerreinen. Op De Run gaat het primair om het versterken van de high tech- en high med-identiteit en -uitstraling, op Habraken staan (middel)grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid centraal, terwijl Zandven zich moet richten op kleinschalige bedrijven en het combineren van wonen en werken. De Heibloem tot slot is bedoeld voor de bestaande grootschalige bedrijvigheid in een groene setting.
- Slim en efficiënt ruimtegebruik.
- Verbeteren van de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van De Run.
- Verbeteren van de kwaliteiten van de openbare ruimte, met een belangrijke rol voor het verminderen van de parkeerdruk op het openbare gebied.
- Verbeteren van de uitstraling van de bebouwing om ook op termijn over een aantrekkelijk vestigingsklimaat te beschikken, met bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteit in de richting van de A2 en de A67.

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.

<u>Inrichting openbare ruimte</u>
- Terugdringen van de ruimtelijke impact van het parkeren, ten gunste van de betekenis van groen en water.
- Een duidelijke groenstructuur met een herkenbare inrichting en een eenduidige inrichting van de zone aan de Gender en aan de oorspronkelijke wegenstructuur.
- Groene randen behouden en versterken van De Heibloem, Habraken en Zandven.
- Eenduidige opzet van de overgangen van privé naar openbaar, passend bij de identiteit van het bedrijventerrein.
- Ruime wegprofielen met een degelijke inrichting.

<u>Stedenbouwkundige kenmerken</u>
- Nieuwe bedrijven moeten zich voegen in de profilering van de verschillende bedrijventerreinen, terwijl ook de bestaande bedrijven daarin moeten passen. Kan dit niet, dan moeten de mogelijkheden tot verplaatsing worden bezien.
- Op De Run en Habraken: grootschalige bebouwing op enige afstand tot de weg, op Zandven: kleinschalige bebouwing (bedrijfswoningen en bedrijfspanden) aan de weg en op De Heibloem; grootschalige bebouwing in een landschappelijke setting.
- Slim en efficiënt ruimtegebruik in de vorm van dubbel grondgebruik of gezamenlijke voorzieningen zoals een ‘facility point’ en gemeenschappelijke voorzieningen.
- Functionele indeling van de percelen met op eigen terrein parkeren (landschappelijk) ingepast en buitenopslag uit het zicht.
- Georganiseerde hoogbouw in enkele clusters in de zone aan de A2 en de A67 (accenten), waarbij extra aandacht moet worden gegeven aan de beeldkwaliteit en aan de wijze waarop die hoogbouw aansluit op het maaiveld.
- Westelijk deel van De Run aan de A67 landschappelijk ingepast, als herkenbare overgang naar de Kempen.
- Menging van kleinschalige bedrijvigheid en wonen in de zone aan de Dorpsstraat en de Provincialeweg.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

In onderstaande afbeelding is de ligging te zien van bedrijventerrein De Heibloem waarbinnen Baetsen is gelegen.

Afbeelding 7: uitsnede verbeelding ruimtelijke structuurvisie

Nota Economische beleid 2007-2015
De Nota Economisch Beleid Veldhoven geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. In de visie wordt de economie gezien als een belangrijke drager van de stedelijke ontwikkeling. De lokale economie is de drager van de andere pijlers van de stad, de huisvestingsfunctie en de verzorgingsfunctie, die daardoor kunnen worden betaald.

Door het aanbieden van voldoende ruimte én van ruimte die qua kwaliteit is toegesneden op de doelgroepen kan de gemeente een belangrijke vestigingsvoorwaarde scheppen. Het vestigingsklimaat op bestaande bedrijventerreinen dient zo gearrangeerd te worden dat bedrijven, die ruimtelijk en functioneel op de bestaande locatie passen, geen reden hebben om te verhuizen zodra er nieuwe bedrijventerreinen op de markt komen.

Deze strategische visie leidt tot de volgende strategische doelstellingen:

1. Er wordt gericht op een verbreding van de economische structuur en het profileren van Veldhoven, samen met de regio, als een belangrijke vestigingsplaats voor (medisch) technologische bedrijven.
2. In het verlengde van het voorafgaande zet de gemeente primair in op het stimuleren van starters, spin offs van gevestigde bedrijven en het aan de gemeente binden van de gevestigde bedrijven door accountmanagement.
3. Er dient voldoende ruimte te zijn voor bedrijvigheid op formele werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties), maar ook verspreid op kleinschalige locaties in de stad.
4. Er wordt gericht op een evenwichtige detailhandelsstructuur voor de gehele stad, met extra aandacht voor het City Centrum (verbetering verblijfsklimaat).

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

5. Men wil een bijdrage leveren aan het afstemmen van verschillende acties die op het gebied van scholing en arbeidsmarkt genomen worden door diverse (semi-) overheidsorganisaties.

Beleidsregels bluswatervoorzieningen brandweer
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 voor de hulpdiensten is van grootste belang. Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de bestrijding van brand, dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. In de praktijk betekent het dat er vaak pas in een zeer laat stadium, het plan is meestal al gerealiseerd, een oplossing moeten worden gevonden. Dit kan hoge kosten met zich meebrengen. Het introduceren van deze beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten. Hoe eerder deze regels worden toegepast hoe makkelijker en goedkoper de oplossingen zullen zijn.

De Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding heeft in september 2003 de “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” uitgegeven. Brandweer Veldhoven heeft deze handleiding 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 de gemeente Veldhoven.

Beleidsvisie externe veiligheid
De Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Veldhoven geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente Veldhoven en geeft aan welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen en zonodig verder te verbeteren.
De gemeente Veldhoven ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicovolle activiteiten. Dit zorgt ervoor dat het thema externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vrijwel altijd aan de orde is.
Met de visie geeft de gemeente Veldhoven concreet richting en invulling aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. In de visie wordt duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Duidelijk wordt gemaakt waar in de stad dient te worden geïnvesteerd in een beter niveau van beheersbaarheid van aanwezige risico's. Tegelijkertijd wordt helder gemaakt waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het aanpakken van bestaande knelpunten kan worden verbeterd en toekomstige knelpunten uitgesloten kunnen worden. In het bij de visie horend meerjaren uitvoeringsprogramma is tenslotte aangegeven welke acties en maatregelen er nodig zijn om de in de Beleidsvisie opgenomen ambities en plannen waar te kunnen maken. Tevens is in de visie de verantwoordingplicht van groepsrisico voor grote delen van Veldhoven expliciet geregeld.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Luchtkwaliteit
De luchtkwaliteit in Nederland (en vooral in Zuidoost Brabant) is al enige tijd een punt van zorg. Vandaar dat de gemeente Veldhoven heeft onderzocht hoe Veldhoven er ten aanzien van luchtkwaliteit voor staat. Hieruit is gebleken dat er (in 2006) sprake is van een aantal knelpunten in relatie tot de geldende wet- en regelgeving. De normen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10})worden overschreden op de locaties op korte afstand van de snelweg (A2/A67) en op een aantal wegvakken van enkele wegen. Hierdoor wordt de omgeving blootgesteld aan te hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Door generieke (landelijke) maatregelen zullen deze knelpunten in komende jaren verdwijnen. In 2015 zal geen sprake meer zijn van overschrijdingssituaties. Maar dat geldt alleen als Veldhoven ook maatregelen treft. De redenen hiervoor zijn:

- Gemeente Veldhoven vindt het zeer belangrijk om haar inwoners een gezonde leefomgeving te bieden.
- Op grond van de huidige wet- en regelgeving moet al eerder dan 2015 aan de luchtkwaliteitseisen worden voldaan en hiervoor zijn ook lokale maatregelen noodzakelijk.
- De ontwikkelingen in Veldhoven-west leveren een bijdrage aan de luchtkwaliteit. De lokale overheid moet een bijdrage leveren aan de compensatie van deze ontwikkelingen.
- Lokale maatregelen zijn noodzakelijk om uiteindelijk overal in Nederland aan de normering te kunnen voldoen.

De maatregelen die het meeste effect op zullen leveren, richten zich vooral op het bevorderen van de verkeersdoorstroming op enkele wegen binnen onze gemeente en op het bevorderen van schoner vervoer. Deze maatregelen sluiten voor een groot deel aan op ander gemeentelijk beleid.

Daarnaast is kritisch gekeken naar het vervoer binnen de eigen organisatie van de gemeente. Ook is we luchtkwaliteit nadrukkelijk betrokken bij de planvorming en het groenbeleid. Aanvullend op de luchtkwaliteitseisen die al worden opgelegd in het kader van vergunningverlening, wordt onderzocht of bedrijven nog een (extra) bijdrage kunnen leveren ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018
Het landschapsbeleidsplan beschrijft een periode van 20 jaar. Behalve een analyse van het landschap, een overzicht van huidige beleid en een visie op het landschap omvat het vooral een aantal landschapsvormende projecten die tijdens de looptijd uitgevoerd gaan worden.

Doelstelling van het plan is om te komen tot een waardebepaling van het huidige landschap waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een goede sturing plaatsvinden van toekomstige ontwikkelingen en wordt de leefbaarheid van het landschap vergroot. Het betreft hier de volgende zaken:

- Verbeteren beheer en uitbreiden samenhang kleine landschapselementen;
- Verbeteren en verduidelijken recreatieve structuur;
- Bestrijden verdroging;
- Actief aanleggen natte en droge ecologische verbindingen;
- Vastleggen functies natuur en landbouw in kerngebieden en verweven van functies buiten de kerngebieden;
- Geven van positieve stimulans (subsidies) voor gewenst particulier initiatief;
- Actief betrekken van bewoners en gebruikers bij toekomstige ontwikkelingen.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Groenbeleidsplan
De gemeente Veldhoven is ontstaan uit diverse dorpen welke door de jaren heen aan elkaar zijn gegroeid. De stad heeft hierdoor een opvallende stedenbouwkundige opbouw. Groen speelt daarin een belangrijke rol omdat het de karakteristieke dorpse uitstraling versterkt en het de relatie tussen Veldhoven en het landschap zichtbaar maakt.

De verschillende onderdelen van de groenstructuur hebben binnen de gemeente op de eerste plaats een structurerende werking doordat belangrijke ontsluitingswegen worden benadrukt en stedenbouwkundige structuren worden ondersteund. Daarnaast draagt het groen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het biedt de mogelijkheid tot recreatie en is aantrekkelijk voor ecologie maar groen kan ook een bijdrage leveren aan educatie en sociale contacten. Deze functies maken dat groen een belangrijk onderdeel vormt van de gemeente en sterk bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Door in structuur en beleid vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente en de wijken wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt of verloren gaat.

Het plan maakt allereerst inzichtelijk welke belangrijke groenstructuren aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Hierdoor wordt een duurzame ontwikkeling van het groen in deze structuren gewaarborgd. Hierdoor zorgt het groenbeleidsplan dat de stedelijke en wijkgroenstructuur nu en in de toekomst bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en werkmilieu.

Bestemmingsplan Kempenbaan-West
Op 17 maart 2016 is bestemmingsplan Kempenbaan-West vastgesteld. Dit plan is gelegen direct ten noorden/noordoosten van onderhavig plangebied. Bestemmingsplan Kempenbaan-West voorziet in een nieuwe aansluiting op de A67 ter hoogte van de Locht nabij het terrein van Baetsen.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

4. Onderzoeken en overige relevante aspecten

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuwaarden daarbij een rol spelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving betreffende milieuaspecten en gebiedswaarden alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden die voor de voorgestane ontwikkeling van belang zijn.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderhavig plan voorziet niet in de wijziging van bestemmingen en/of functies. Met het oog op dergelijke wijzigingen, is er sprake van een conserverend plan. Daarom wordt er mede gezien het feit dat er in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure geen grond- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, geconcludeerd dat er vanuit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan met betrekking tot de vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan.

Indien in de toekomst in het kader van een omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing grondwerkzaamheden plaatsvinden, wordt daartoe in het kader van de desbetreffende procedure een bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Hiertoe heeft Landslide milieu-adviesbureau gekeken naar de mogelijkheden om de maatgevende hoeveelheid hemelwater, afkomstig van de uitbreidingslocatie van Baetsen aan de Locht in Veldhoven, achtereenvolgens af te koppelen, te bergen en te infiltreren. Daarbij is specifiek gekeken naar de mogelijkheden, die de bestaande afwateringsgreppel parallel aan de weg Klein Goor biedt in combinatie met de geohydrologische situatie ter plaatse. De beschouwde uitbreidingslocatie heeft een oppervlakte van 9.788 m^2 en is volledig verhard. De betreffende uitbreiding van verhard oppervlak is in het verleden gerealiseerd en de maatgevende hoeveelheid hemelwater van deze uitbreiding dient nog te worden gerealiseerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbeveling weergegeven.

De met de HNO-tool berekende maatgevende hemelwaterberging, voor hemelwater afkomstig van de uitbreidingslocatie, bedraagt 469 m^3 en kan in de huidige afwateringsgreppel slechts gedeeltelijk geborgen en geïnfiltreerd worden. Verbreding van de greppel is niet mogelijk als gevolg van de aanwezigheid van een bomenrij (eiken) en de keerwand van het terrein van Baetsen. Verdieping is wel mogelijk. Wanneer deze greppel van een voldoende diepe drainagesleuf met IT-riool voorzien wordt, bedraagt de totale bergings- en infiltratiecapaciteit circa 479 m^3/dag. Dat is voldoende om tot een hydrologisch neutrale invulling te

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

komen. De betreffende afwateringsgreppel is en blijft eigendom van Baetsen en bevindt zich op eigen terrein. Tijdens het veldwerk op 20 augustus 2014 werd het grondwaterpeil op circa 2,10 tot 2,20 m-mv (circa 1 meter beneden de bodem van de afwateringsgreppel) aangetroffen. De bodem ter plaatse bestaat voornamelijk uit zand met een storende laag (leem en humus) op een diepte van 1,90 tot 2,20 m-mv. Bij het aanleggen van de drainagesleuf wordt deze storende laag verwijderd. Onder de storende laag bevindt zich, net als daarboven, een goed doorlatend zandpakket.

Aanbevolen wordt om extra berging niet in verbreding van de afwateringsgreppel te zoeken, maar in de verdieping daarvan middels een drainagesleuf en deze sleuf van een IT-riool te voorzien. Dit infiltratieriool (minimale diameter 300 mm) heeft tot doel om de infiltratie te bevorderen en afwatering van bovenstrooms gelegen gebieden te waarborgen.

De bodemopbouw en variatie in grondwaterpeilen laten de aanleg van een drainagesleuf met IT-riool toe, zonder dat daarbij grondwater wordt afgevoerd. De drainagesleuf kan tot onder het GHG-peil aangelegd worden. Wanneer het IT-riool conform de voorwaarden van de waterbeheerder boven de GHG (1,70 tot 1,80 m-mv) wordt aangelegd, vindt geen afvoer van grondwater plaats, terwijl infiltratie van hemelwater mogelijk blijft.

Op dinsdag 21 oktober 2014 heeft Waterschap De Dommel (de heer J. Venderbos) schriftelijk reactie gegeven op het ontwerp van Landslide milieu-adviesbureau. Beide aanbevelingen van de waterbeheerder worden hierna integraal weergegeven en maken om die reden onderdeel uit van het waterhuishoudkundig plan.

Het is van groot belang, dat voor het water afkomstig van perceel 3083, sectie B een passend alternatief wordt geboden. Dit alternatief moet zowel in de huidige situatie als in de situatie na de aanleg van de N69 inpasbaar zijn. Het is van belang om eerst een alternatief te realiseren alvorens de bergingsvoorziening bij Baetsen kan worden aangelegd. Afstemming met de eigenaar van het perceel, de heer Van den Berg en de gemeente is van belang.

Aangezien voor het realiseren van de voorziening een ingreep gedaan wordt in een A-watergang, zijn de werkzaamheden vergunningplichtig in het kader van de Keur. Dit geldt ook voor de eventuele aanpassingen die nodig zijn voor de alternatieve oplossing van het water ter plaatse van perceel 3083, sectie B.

Voor de watertoets wordt verwezen naar een tweetal rapporten in bijlage 7.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

4.3. Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwet dat regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: *alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.* Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

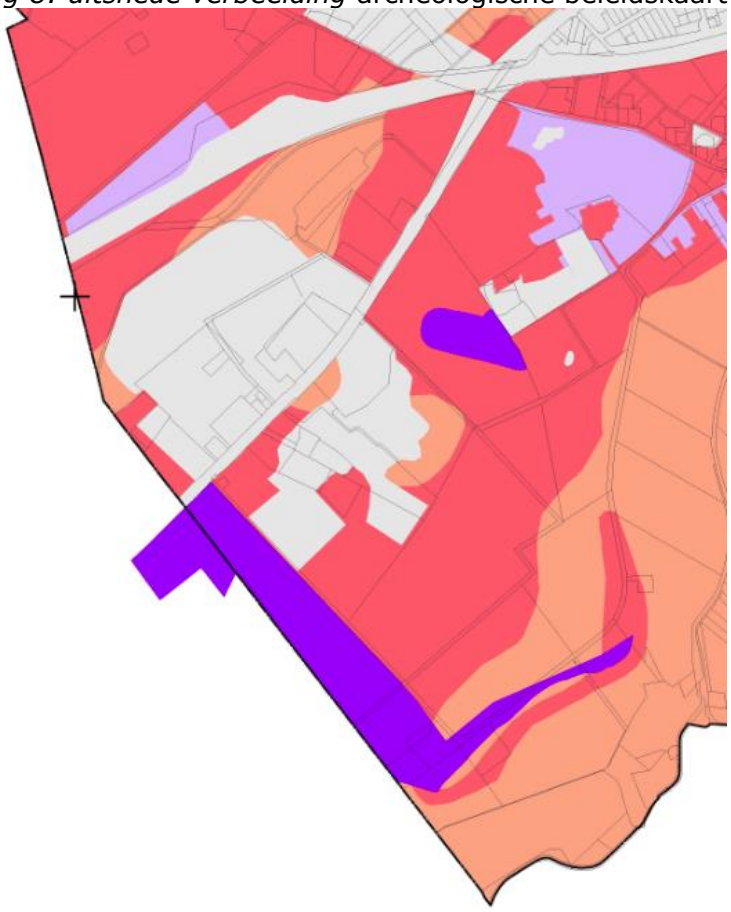
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden.

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn veel gebieden sinds 2009 onderzocht en hebben geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, november 2013).

In onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven blijkt dat de planlocatie is archeologisch is vrijgegeven. Voor dergelijke gebieden bestaat geen onderzoeksplicht. De planlocatie is tevens (in de regels en verbeelding) ontdaan van de dubbelbestemming Archeologie.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Afbeelding 8: uitsnede verbeelding archeologische beleidskaart



4.4. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Voor onderhavig plan is hiertoe een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 1 juli 2013 door de heer J. van Suijlekom van Buro Maerlant. Hieronder zijn kort de conclusies en aanbeveling uiteengezet.

Het plangebied is beoordeeld als mogelijk geschikt voor de onderstaande strikt beschermde soorten/soortgroepen:

- Zoogdieren: vleermuizen (verblijfplaatsen);
- Vogels jaarrond beschermd: huismus, indien nesten aanwezig zijn;
- Vogels: algemene broedende vogels in (spaarzame) beplantingen en nabij de randen.

Bij uitvoer van de landschappelijke inpassing wordt een vliegroute voor vleermuizen, parallel aan de Locht, versterkt.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Extra effecten op beschermde gebieden in de omgeving zijn, doordat het plan conserverend is en er sprake is van voortzetting van de huidige activiteiten, niet aan de orde.

Aangetoond is dat de voortzetting van de huidige activiteiten inzake de Flora- en faunawet en gebiedsbescherming (EHS/Natuurbeschermingswet 1998) geen belemmeringen vormt. Voor de wijziging van het bestemmingsplan is soort- en gebiedsbescherming niet aan de orde. Bij wijziging van functies, of sloop, verwijdering van beplantingen, kan zowel soort- als gebiedsbescherming aan de orde zijn. Aanbevolen wordt bij nieuwe plannen, deze opnieuw te toetsen.

Voor het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

4.5. Geluid

Het oostelijke deel van het terrein van de initiatiefnemer ligt, conform het huidige bestemmingsplan, buiten het gezoneerde industrieterrein 'De Heibloem'. Op dit gezoneerde industrieterrein zijn de bestaande inrichting van de initiatiefnemer en de inrichting van Hurks Prefabbeton BV (hierna Hurks) gesitueerd.
Het is wenselijk de bestemmingen van beide terreindelen van de initiatiefnemer gelijk te trekken en het bestemmingsplan hierop aan te passen. De akoestische consequenties van de wijziging van het bestemmingsplan zijn in het kader van dit onderzoek in kaart gebracht. Ten behoeve van het onderzoek zijn de door de activiteiten op het industrieterrein veroorzaakte geluidniveaus bij de woningen in de directe omgeving bepaald. De berekende geluidniveaus bij de omliggende woningen zijn getoetst aan de in overleg met de gemeente bepaalde randvoorwaarden op basis waarvan een akoestisch goed woon- en leefklimaat blijft bestaan bij de woningen.

De onderzoekmethode is gebaseerd op de "Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999", van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, versie 2004 zoals die op het internet is geplaatst. Deze handleiding is voor bedrijven gevestigd op een gezoneerd industrieterrein voorgeschreven in hoofdstuk 2 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012" dat behoort bij de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de wijziging van de gewenste geluidzone mogelijk is binnen de randvoorwaarden van de gemeente Veldhoven. Voor 3 woningen dient een nieuwe hogere waarde te worden vastgesteld.

Uit het onderzoek blijkt ook dat bij de woningen ten noordoosten van Baetsen een maximale geluidbelasting van 50 dB(A) zal heersen en dat deze woningen geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld.

Om het nieuwe terreindeel bij het gezoneerde industrieterrein te voegen, dient de geluidzone in noordelijke en noordoostelijke richting te worden verruimd. Er is geen noodzaak om de geluidzone in zuidelijke en westelijke richting te wijzigen.

Voor het geluidonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

4.6. Lucht

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

In het uitgevoerde luchtonderzoek is voor de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt wat de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de luchtkwaliteit is. De berekende concentraties zijn getoetst aan de 'Wet luchtkwaliteit'. Het onderzoek is uitgevoerd voor de aan te vragen/gewenste situatie. De volgende emissies zijn in beeld gebracht en beoordeeld:

1. relevante bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsterrein;
2. verkeer van en naar het bedrijfsterrein (verruimde reikwijdte).

Alle relevante bronnen van luchtverontreiniging zijn in de verspreidingsberekeningen meegenomen. Er is gerekend volgens standaard rekenmethode 1, 2 en 3. De emissies van de bronnen zijn in alle gevallen bepaald met kengetallen. Op basis van de onderzoeksresultaten voor de toekomstige bedrijfssituatie kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan alle luchtkwaliteitseisen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het voornemen en er heerst een goed woon-, verblijf- en leefklimaat.

Voor het luchtonderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

4.7. Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Gezien het feit dat onderhavig plan niet voorziet in de introductie van een geurgevoelige bestemming vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan en worden er geen veehouderijen in hun belangen geschaad of in hun bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling gehinderd. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen gevestigd.

Onderhavig plan voorziet niet in de introductie van nieuwe verwerkingsmethode/bedrijfsactiviteiten. Met het oog op dergelijke wijzigingen, is er sprake van een conserverend plan. Daarom wordt er geconcludeerd dat er vanuit het aspect geur geen beperkingen bestaan met betrekking tot de vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het doel van onderzoek naar externe veiligheid is om een uitspraak te kunnen doen over eventuele knelpunten op het vlak van externe veiligheid. Met het onderzoek worden risicobronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt.

Van Petrochemical Pipeline Services is vernomen dat per 1 juli 2014 is de rekenmethodiek voor buisleidingen is gewijzigd in versie 2.0. Op basis van de Handleiding Risicoberekeningen versie 2.0 is door de Adviesgroep SAVE van Antea Group op 17 juli 2014 een QRA opgesteld voor de PRB-leiding. Op basis hiervan gelden de volgende risicoafstanden:

- 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risico: 11 meter aan weerszijden van de leiding;
- Invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 30 meter aan weerszijden van de leiding.

Op basis van bovenstaande is het onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.

Tevens zijn de aanbevelingen met betrekking tot de regels behorende bij dit bestemmingsplan overgenomen.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling kan worden geconcludeerd dat er geen belemmering bestaat om het plangebied als industrieterrein in gebruik te hebben. Wel dient rekening te worden gehouden met de zakelijke rechtstrook van 5 meter die aan beide zijden van de binnen het plangebied aanwezige buisleiding ligt.

Voor het externe veiligheidsonderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gehanteerd. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting voor die aspecten is vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voor het uitgevoerde milieuzoneringsonderzoek wordt verwezen naar bijlage 5. Hieronder volgt een beknoptere weergave van de resultaten en conclusies.

In de toekomstige situatie verdwijnen de verschillende (deel)bestemmingen en wordt één bestemming in één bestemmingsplan vastgelegd, te weten Recycling-, transport- en kraan-

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

bedrijf. Hiermee wordt eenduidigheid gecreëerd en tevens bewerkstelligd dat meer flexibiliteit in de bedrijfsvoering ontstaat. Door het planologisch samenvoegen van beide percelen ontstaat een nieuwe situatie. De milieucategorie waaronder het bedrijf gaat vallen, wordt bepaald door de zwaarste activiteit, te weten de puinbreker. Dit betekent dat op het hele bedrijf categorie 5.2 van toepassing wordt. Aan de hierbij behorende richtafstanden kan niet worden voldaan. Onderhavige wijziging van het bestemmingsplan is dan ook alleen mogelijk als aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd. In het als bijlage 5 bijgevoegde milieuzoneringsrapport wordt de milieuzonering ten aanzien van Baetsen beschreven. Hierbij is aansluiting gezocht bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Baetsen ligt op het industrieterrein “Heibloem” en grenst aan het terrein van betonfabriek Hurks BV, de doorgaande weg van Veldhoven naar Steensel (Locht) en golfbaan Gendersteyn. De dichtstbij gelegen woning van derden ligt op een afstand van circa 60 meter van de grens van de inrichting (Locht 127). Opgemerkt wordt dat een golfbaan niet wordt beschouwd als een gevoelige functie en dus niet is meegenomen in de beoordeling.

Geluid
Baetsen is (gedeeltelijk) gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Binnen de geluidzone rond het industrieterrein zijn enkele woningen gelegen. Voor deze woningen is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A) etmaalwaarde (MTG-waarde) vastgesteld. In de akoestische rapportage welke als bijlage 2 is opgenomen bij dit bestemmingsplan, zijn de akoestische consequenties van de wijziging van het bestemmingsplan (samenvoegen van de percelen) in beeld gebracht.

De huidige MTG waarden dienen voor enkele woningen te worden aangepast. Het betreft de woningen gelegen aan de Turfweg 1 (54 dB(A) etmaalwaarde), De Locht 129 (51 dB(A) etmaalwaarde) en De Locht 68 (52 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarden liggen binnen de maximaal toegestane waarden op grond van de Wet geluidhinder. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gegarandeerd. Voor de woningen die zijn gelegen buiten de huidige zone dient te worden voldaan aan een norm van 50, 45 en 40 in respectievelijk de dag-, avond en nachtperiode.

Uit de hiervoor aangehaalde rapportage blijkt dat alleen aan de MTG waarden en normen kan worden voldaan als een stillere puinbreker wordt gebruikt. Baetsen zal overgaan tot de aankoop van een stiller exemplaar. Gezien de beperkt beschikbare geluidruimte is het hierbij noodzakelijk dat de puinbreker niet op kortere afstand van de MTG-woningen wordt geplaatst dan waarvan is uitgegaan in het akoestisch onderzoek. Hiervoor kan eventueel een zone in het bestemmingsplan worden vastgelegd, overeenkomstig de hierna opgenomen afbeelding 9.

In het rapport is ook aandacht besteed aan de cumulatie met het geluid afkomstig van betonfabriek Hurks BV. Beide bedrijven zijn, na het doorvoeren van de wijzigingen, inpasbaar in de zone. Gelet hierop wordt het naastgelegen bedrijf niet belemmerd door de wijzigingen bij Baetsen.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Het aspect indirecte hinder vanwege verkeer van en naar de inrichting is beschouwd in het akoestisch rapport welke aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Hieruit blijkt dat de optredende geluidniveaus acceptabel zijn en er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid vormt gelet hierop geen knelpunt.

Geur
Binnen het bedrijf wordt geen GFT-afval of bederfelijk afval geaccepteerd. Voor het tegengaan van geurhinder zijn ook voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarnaast zijn voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing die tevens bijdragen aan het voorkomen van geurhinder. De wijzigingen binnen het bedrijf hebben geen consequenties voor dit aspect. Het aspect geur heeft niet tot gevolg dat geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het naastgelegen bedrijf levert dit aspect geen belemmeringen op.

Het aspect geur vormt gelet hierop geen knelpunt.

Stof
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vormt het wettelijk toetsingskader voor de beoordeling van milieugevolgen door fijn stof emissie vanuit een inrichting. De toetsing van dit aspect is uitgewerkt in het rapport van 26 november 2013, nummer 20130196B.R01a. Uit dit rapport blijkt dat aan de grenswaarden voor fijn stof wordt voldaan. Er is gelet hierop sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stofhinder kan ook ontstaan bij de op- en overslag van stuifgevoelige goederen, de aan- en afvoer van goederen, het breken/zeven van puin en de sorteeractiviteiten. Voor het tegengaan van stofhinder zijn voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden en zijn voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing. Volgens de richtafstanden uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering moet een afstand van 200 meter worden aangehouden vanwege het aspect stof. Gezien de gewenste indeling van het terrein is tussen de dichtstbij gelegen woning en de opslaglocaties een afstand aanwezig van 200 meter. Indien gewenst kan in het bestemmingsplan worden vastgelegd waar opslag van en handelingen met stuifgevoelige goederen mogen plaatsvinden, zie de tekening in de milieuzoneringsrapportage en onderstaande afbeelding 9. Voor het naastgelegen bedrijf levert dit aspect geen belemmeringen op.

Het aspect stof vormt geen knelpunt.

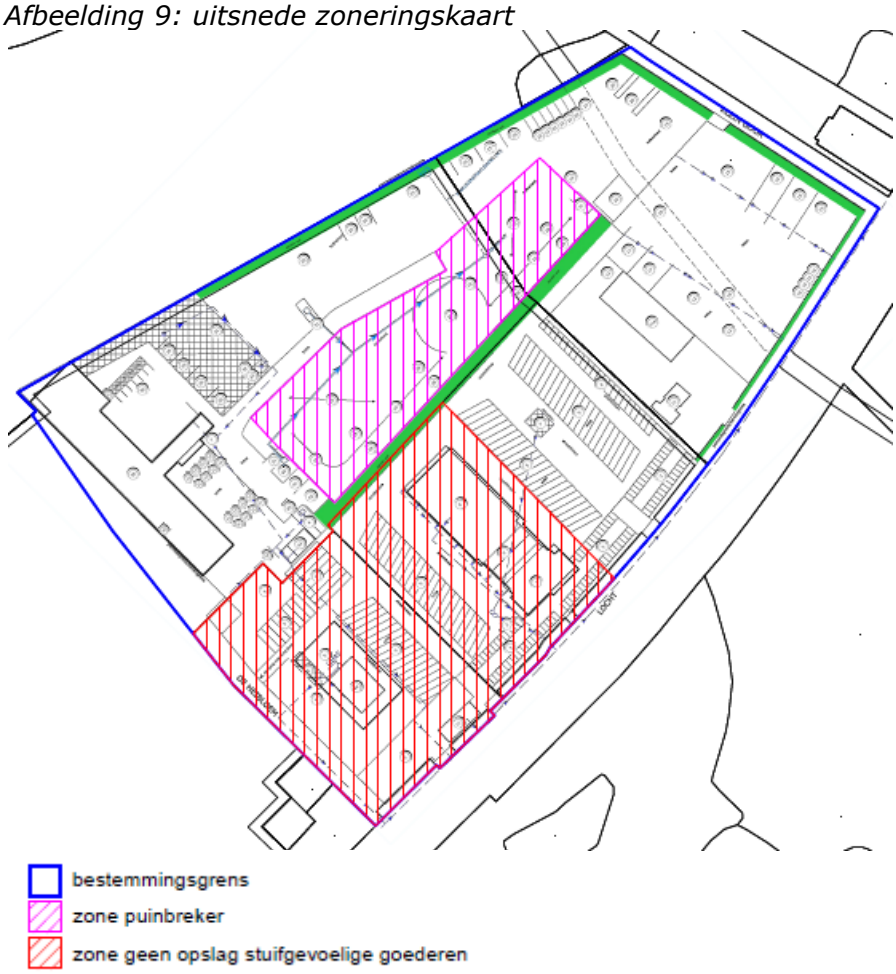
Gevaar
Het terrein van Baetsen ligt niet binnen een richtafstand voor het aspect gevaar. Dit aspect hoeft niet nader onderzocht te worden.

Conclusie
In het milieuzoneringsrapport en in de milieuonderzoeken waarnaar in dit rapport wordt verwezen, zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar ten aanzien van de gewenste wijzigingen bij Baetsen aan bod gekomen. Uit dit rapport en de genoemde onderzoeken blijkt dat bij gevoelige bestemmingen in de omgeving van Baetsen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat in de omgeving liggende bedrijven niet worden belemmerd door het wijzigen van het bestemmingsplan.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Afbeelding 9: uitsnede zoneringskaart



4.10. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Geconstateerd is dat de feitelijke situatie ter plaatse niet overeenkomt met de planologische situatie. Vastgesteld is dat er aan de noordzijde 1.597 m^2 van de bestemming 'Groen' in gebruik is ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In het onderhavig nieuwe bestemmingsplan is voor deze gronden de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf- Recycling- transport- en kraanbedrijf'.

Tevens is de eerder overeengekomen landschappelijke inpassing niet geheel correct/compleet uitgevoerd. Daarom is de realisatie van aanvullende landschappelijke inpassing onderzocht. Hierbij is in kaart gebracht wat planologisch is vastgelegd, wat daadwerkelijk is gerealiseerd en hetgeen in overeenstemming is. Om te compenseren voor het (planologisch) verlies aan landschappelijke in passing zijn hiertoe onderstaande compensatie en plan nader uitgewerkt.

Compensatie

In het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering is in dit verband de Landschappelijke investeringsregeling (LIR) De Kempen relevant. Op basis van deze regeling betreft deze wijziging een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (Categorie 3).

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Op grond van het bovenstaande kan de volgende berekening worden gemaakt:
De waarde van de grond voordat het als bedrijfsterrein in gebruik is genomen, bedraagt volgens de regeling € 5,-/m^2.
De waarde van de grond als bedrijfsterrein zoals hiervoor genoemd, bedraagt volgens de regeling € 80,-/m^2.
Hiermee bedraagt de waardestijging: € 75,-/m^2.

De investering die volgens de LIR moet worden gedaan in landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt 20% van de waardevermeerdering welke volgens deze regeling wordt bereikt. Het gaat hier dan om € 15,-/m^2 (20% * € 75,-).
Dat betekent dat voor een bedrag van 1.597 m^2 x € 15,-/m2 = € 23.955,- geïnvesteerd moet worden op basis van de LIR.

<u>Landschappelijk inpassingsplan</u>
Het gebruik van de gronden welke bestemd zijn als groen, heeft ertoe geleid dat het landschappelijk inpassingsplan zoals dat was bijgevoegd bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 transport en sorteerbedrijf aan de Locht' niet geheel is uitgevoerd.

Besloten is de investering ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijnde € 23.955,- in te zetten voor het uitvoeren van een nieuw landschappelijk inrichtingsplan (d.d. 19 augustus 2015) zoals deze bij onderhavig bestemmingsplan is toegevoegd.

De totale kosten voor de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan bedragen € 47.000,-. Het betreft hier € 9.000,- voor het aanplanten van diverse bomen evenwijdig aan de Locht en € 38.000,- voor alle overige uitvoeringsmaatregelen op het terrein van Baetsen zelf (exclusief het verplaatsen van een deel van de keermuur aan de voorzijde van het terrein.) Deze afspraken zijn privaatrechtelijk gewaarborgd in een overeenkomst.

Uitgangspunten / bronnen
Onder meer:

- Terreinbezoek d.d. 01-07-2013;
- Actuele luchtfoto's op Bing Maps;
- Overleg met de gemeente.

Huidige situatie en de meerwaarde die ontstaat
De randen van het plangebied zijn in het recente verleden voorzien van een aarden wal. Deze zone sluit aan bij een reeds aanwezige groenstrook ten noorden van het plangebied en versterkt deze. In het noordoosten en zuidoosten is binnen de plangrenzen een aarden talud gerealiseerd met een mix van jonge bomen en struiken en is een sloot met berm aanwezig. Deze zone wordt extra versterkt door de aanplant van bloem- en besrijke struiken. Voor een extra kwaliteitsimpuls is gekozen voor de aanplant van een nieuwe bomenrij parallel aan de Locht. Een betonnen wand, welke tevens wordt verlegd waardoor meer ruimte voor groen ontstaat, wordt op deze wijze aan het zicht onttrokken. De bomenrij versterkt de Locht als bomenlaan. Voor vleermuizen ontstaat een potentieel geschikte(re) vliegroute. Aan de zijde van de Locht wordt het aanwezige hekwerk ingepast door de aanleg van beukenhagen.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Landschappelijk inpassingsplan
Op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten is door Buro Maerlant een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als separate bijlage 6 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Kernpunten
- Aanplant van beukenhagen zodat aanwezig hekwerk wordt ingepast;
- Het verplaatsen en het onttrekken van een betonnen wand aan het zicht;
- Creëren van mogelijkheden voor vleermuizen;
- Versterking aanwezige groenelementen;
- Planologische verankering middels het nieuwe bestemmingsplan.

Nieuwe elementen
Laanbomen (zomereik, zwaar formaat , 10 stuks) aan te planten
Aanplant 10 zomereiken van zwaar formaat (stamomtrek 20-25 cm op 1 meter hoogte). De beplantingsafstand wordt afgestemd op reeds aanwezige zomereiken en bedraagt circa 15 – 16 meter. Er vindt periodiek vormsnoei plaats, af te stemmen op de verkeersveiligheid conform reeds aanwezige zomereiken.

Beukenhaag
Drie rijen beuk, 12 stuks per strekkende meter. Hekwerk integreren door gerichte snoei. Lokaal ter vervanging van laurierhaag.
De beukenhaag wordt niet voortgezet ter hoogte van de bedrijfswoning, parallel aan de Locht. Ter plaatse is een fraaie tuin met sierhekwerk aanwezig evenals enkele dichte struiken. Ter compensatie is besloten de beukenhaag zuidoostelijk door te trekken en het bedrijfsterrein vanuit de bedrijfswoning gezien aan de zuidwestzijde aan het zicht te onttrekken.

Bestaande elementen, kwalitatief te versterken
Houtsingel
Houtsingel, robuust, om te vormen naar hakhout met inheemse soorten als zomereik, ruwe berk, wilde lijsterbes, Spaanse aak en hazelaar. In een cyclus van 4 jaar wordt de houtsingel voor 25% afgezet. Exoten worden verwijderd en vervangen door de hierboven genoemde soorten. Forsere reeds aanwezige bomen behoudt men ("staanders"). Door dit beheer zullen natuurwaarden toenemen en wordt het terrein nog meer aan het zicht onttrokken dan reeds het geval is.

Aarden wal inclusief berm en sloot
De wal aan Klein Goor wordt versterkt door aanplant van meidoorn, sleedoorn en hondsroos. De aanwezige struiken worden voor 1/3 deel vervangen door voornoemde soorten. Het geheel laat men tot volle wasdom komen. Na een periode van 8 jaar vindt periodiek (driejaarlijks) vormsnoei plaats. Uiteindelijk ontstaat een struweelhaag met een hoge natuur- en landschappelijke waarde. De bermen tot aan de sloot worden éénmaal per jaar gemaaid in het najaar (midden september / begin oktober), na de zaadzetting. Bermen worden niet bemest. De sloot zelf wordt op de huidige wijze periodiek geschoond.
Dit geldt tevens voor de aarden wal aan de Locht. De sloot behoort aan deze zijde echter niet tot de groenstrook. Besloten is om de betonnen wand te verleggen. Hierbij wordt de wand dusdanig geplaatst dat de oorspronkelijk bedoelde (planologische) situatie/ligging wordt gecreëerd. Hierbij wordt tevens een 3 meter brede strook gerealiseerd welke, zoals hiervoor beschreven, groen wordt aangelegd.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Entrees
Het bedrijfsterrein kent 4 entrees waarvan er twee zijn voorzien van verkeerssluizen. Ter plaatse van de entrees met sluizen is, omwille van de verkeersveiligheid, afgezien van de plaatsing van beukenhagen. De twee andere entrees hebben beukenhagen afgestemd op het meest voorkomende lichte verkeer versus verkeersveiligheid. Nabij de boerderij in de meest zuidelijke punt van het terrein is tevens gekozen voor hagen die de contouren van de huidige hagen volgen, afgestemd op de voor- en achtergevel van de boerderij.

Bestaande elementen en overige elementen
De bestaande en overige elementen worden beheerd zoals nu reeds het geval is.

Afbeelding 10: landschappelijk inpassingsplan

Door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt tegemoet gekomen aan de eis van zowel landschappelijke inpassing als aan compensatie.

De gemeente Veldhoven en de initiatiefnemer hebben afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbetering van het plangebied en/of buitengebied. Deze kwaliteitsverbetering is financieel, juridisch en feitelijk verzekerd middels een anterieure overeenkomst (zowel landschappelijke inpassing als de compensatie) en vastgelegd middels landschapselementen in de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Aan het aspect landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 6.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

4.11. Duurzaamheid

Duurzaamheid staat voor het ontwikkelen en in stand houden van de omgeving met oog voor mens en milieu. Hiermee maakt duurzaamheid volledig onderdeel uit van de kwaliteit van de gebouwde en/of in gebruik zijnde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in elk stadium van de herontwikkeling, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) dienen te worden betrokken. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling die leidt tot een lager/efficiënter energieverbruik, lage milieubelasting, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de omgeving.

Conform raadsbesluit dient elk bestemmingsplan inzichtelijk te maken dat duurzaamheid een leidend principe is binnen de onderhavige herontwikkeling. Duurzaamheid houdt in dat de keuzes die je maakt ook op lange termijn bijdragen aan een gezonde leef- en werkomgeving.

Tijdens de voor onderhavig plan uitgevoerde onderzoeken, is rekening gehouden met voornoemde aspecten. In die zin dat onderzocht is wat de effecten zijn op mens, milieu en flora en fauna. Daar waar deze aspecten in het gedrang dreigen te komen, worden (mitigerende) maatregelen doorgevoerd. Denk hierbij aan de zonering ten behoeve van geluid- en stofoverlast, de landschappelijke inpassing van het terrein met speciale aandacht voor de implementatie van extra groen zoals de bomenrij aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein en de voorzieningen welke worden getroffen met betrekking tot de waterhuishouding zoals de berging en infiltratie van hemelwater. Al deze aspecten zijn hiervoor aan de orden gekomen.

In het kader van duurzaamheid heeft de Baetsen Groep BV in haar visie vastgelegd dat men zich inzet om het milieu te ontlasten door reststromen te scheiden en geschikt te maken voor hergebruik. Daarnaast bevorderen men het welzijn van de omgeving door de uitstoot van emissies te minimaliseren en zo veel mogelijk gebruik te maken van groene energiebronnen. De filosofie om duurzaam met de omgeving om te gaan, wordt door alle divisies van de Baetsen Groep BV onderschreven. Men geeft het vorm door Mens, Milieu en Materieel centraal te stellen bij het vaststellen van haar beleid en bij de uitvoering van hun werkzaamheden.
Al sinds jaren stelt de Baetsen Groep BV alles in het werk om te denken aan de huidige en toekomstige generaties. Zo heeft men de milieuprestaties al een stuk verder ontwikkeld dan de wettelijke voorschriften. Ook levert men door milieueducatie op basisscholen een bijdrage aan bewustzijn van duurzaamheid bij aankomende generaties.

Elk jaar legt de Baetsen Groep BV haar prestaties en ambities vast in een MVO-jaarverslag.

4.12. Ladder duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat in bestemmingsplannen een motivering is opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten ‘ladder duurzame verstedelijking’. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Trede 1:
Onderhavig plan kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro) omdat het betrekking heeft op een bedrijventerrein. Er is echter sprake van een bestemmingsplan met een conserverend karakter daar er geen nieuwe of extra bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt. Het betreft immers het samenvoegen van twee vigerende bestemmingsplannen. Vanuit dat oogpunt gezien, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wordt op de reeds bestaande wijze invulling gegeven aan de regionale behoefte.

Trede 2:
Nu er geen sprake is van (nieuwe) actuele behoefte ontbreekt de grondslag om te beschrijven "in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins…."

De derde trede is daarmee eveneens niet aan de orde.

4.13. Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse (planologisch relevante) leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In het projectgebied bevinden zich een planologisch relevante (koolwaterstof)leiding. Hiermee wordt rekening gehouden door in de regels en verbeelding vast te leggen waar deze ligt en wat de gebruiks- en bebouwingsvoorwaarden zijn op en nabij deze leiding. Gezien de aard van het bedrijf en ligging zijn er zeker ook diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige (weg)infrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden. Vooraf dient een KLIC-melding plaats te vinden.

Conclusie
Binnen het plangebied is een planologisch relevante leidingen aanwezig. Derhalve zijn hiertoe gebruiks- en bebouwingsbeperkingen vastgelegd. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient rekening te worden gehouden met overig aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.14. Radarverstoringsgebied en IHCS

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringsgebied van een vliegbasisradar. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren. Binnen het radarverstoringsgebied mogen geen windturbines worden opgericht hoger dan 113 meter. Ondanks dat er geen concrete ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden en het bestemmingsplan geen windturbines van 113 meter hoogte toestaat, is het radarverstoringsgebied ten behoeve van de signaleringsfunctie opgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Het plangebied is gelegen in de zone van de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). In deze zone mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een hoogte die de hoogte op de kaart Luchtvaartverkeerzone-IHCS overschrijdt zoals deze is opgenomen als bijlage bij de regels. Het bestemmingsplan voorziet niet in bouwwerken met een dergelijke hoogte. Het gehele plangebied is derhalve voorzien van een aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - (in relatie tot IHCS)'.

4.15. Conclusie onderzoeken en overige aspecten

Uit de diverse onderzoeken en toetsen is gebleken dat er geen belemmeringen op of in de directe omgeving van het bedrijfsterrein aanwezig zijn. De diverse (milieu) aspecten staan vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

5. Verkeer en parkeren

Middels onderhavige procedure worden twee bestemmingsplannen vervangen door één nieuw bestemmingsplan. Hiermee worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierdoor blijft het aspect verkeer een parkeren onveranderd.
Het verkeer vindt zijn afwikkeling plaats via de bestaande ontsluitingen aan de Locht. Parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Parkeren voor bezoekers vindt plaats op parkeerplaatsen parallel aan Locht maar binnen de inrichting. Dit geldt tevens voor personeelsleden welke ook iets verder binnen het terrein kunnen parkeren. Werkvoertuigen worden allen geparkeerd ter plaatse van de werkplek maar voornamelijk op het ruime, als parkeerplaats ingerichte, binnenterrein.
Manoeuvreren van (vracht)verkeer blijft eveneens ongewijzigd. Op eigen terrein kan (vracht)verkeer blijven manoeuvreren. De openbare weg wordt daar niet voor gebruikt.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

6. Uitvoerings- en juridische aspecten

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie
Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Veldhoven een overeenkomst gesloten.

Planschade
Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Veldhoven een overeenkomst gesloten.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de randvoorwaarden eventuele (bouw)plannen en werkzaamheden uitwerken en uitvoeren, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van eventueel uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en juridische aspecten

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Tevens is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

<u>Vooroverleg</u>
De gemeente Veldhoven heeft in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met onder andere het Waterschap en met de Provincie Noord-Brabant daar deze betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Reacties voortkomend uit het vooroverleg zijn zorgvuldig afgewogen en verwerkt in de Nota ‘vooroverleg bestemmingsplannen ‘Baetsen en ‘Baetsen, geluid’ welke als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

MILON
experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Vaststelling
Onderhavig bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen op grond van artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente Veldhoven in principe het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Beroep
Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhouden, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.