Bestemmingsplan
'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan'
Gemeente Veldhoven

Toelichting bij het bestemmingsplan

NL.IMRO.0861.BP00060-0301

Status: Ontwerp

Rapportnummer FA 20556-1-RA-001 d.d. 16 augustus 2016

FA 20556-1-RA-001 (9C3BFE5) TONY

Bestemmingsplan
'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan'
Gemeente Veldhoven

Toelichting bij het bestemmingsplan

NL.IMRO.0861.BP00060-0301

Ontwerp

opdrachtgever	Hurkmans Groep B.V., Someren
rapportnummer	FA 20556-1-RA-001
datum	16 augustus 2016
referentie	TKe/TKe/KS/FA 20556-1-RA-001
verantwoordelijke	ir. A.C.R. Kessen
opsteller	ir. A.C.R. Kessen
	+31 24 3570794
	t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, info@peutz.nl, www.peutz.nl
opdrachten volgens 'De nieuwe regeling 2011' (DNR 2011) ingeschreven kvk onder nummer 12028033
lid NL-ingenieurs, iso-9001:2008 gecertificeerd

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Begrenzing van het plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Gekozen planopzet 7

2 Ruimtelijk beleidskader 8

2.1 Inleiding 8
2.2 Rijksbeleid 8
2.3 Provinciaal en regionaal beleid 9
2.4 Beleid waterschap 11
2.5 Gemeentelijk beleid 12

3 Huidige en toekomstige situatie 15

3.1 Huidig gebruik 15
3.2 Toekomstige situatie 15

4 Omgevingsaspecten 17

4.1 Verkeer en parkeren 17
4.2 MER en m.e.r.-beoordeling 18
4.3 Bedrijven en milieuzonering 19
4.4 Geluid 20
4.5 Luchtkwaliteit 20
4.6 Externe veiligheid 22
4.7 Bodem 24
4.8 Water 24
4.9 Natuur 26
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 27
4.11 Vliegbasis Eindhoven 28

5 Juridische planaspecten 30

5.1 Inleiding 30
5.2 Opzet van de planregels 30

6 Uitvoerbaarheid 33

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 33

Bijlagen:

- laddertoets
- beeldkwaliteitsplan
- verkeerskundig onderzoek
- akoestisch onderzoek
- watertoets
- bomeneffectanalyse

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Hurkmans Groep B.V. is gevestigd te Someren. De huidige locatie van het bedrijf is te klein geworden, uitbreiding ter plaatse is niet mogelijk en daarnaast bestaat de behoefte om de bedrijfsactiviteiten voor de regio Eindhoven te concentreren op een locatie binnen deze regio, bij voorkeur met goede aansluitingen op de A2/N2. Hurkmans heeft daarom eind 2014 een perceel aan de Peter Zuidlaan 22 te Veldhoven (ca. 1,9 ha) verworven voor de nevenvestiging en uitbreiding van haar bedrijf. De gronden zijn inmiddels deels in gebruik genomen door Hurkmans.

Hurkmans zal in de eindsituatie niet het gehele terrein benutten voor haar bedrijf. Plannen bestaan om voor een tweede bedrijf, Honeywell Customized Comfort Products HCCP (thans gevestigd in Eindhoven) op de Peter Zuidlaan 22 te Veldhoven een nieuw (energieneutraal) bedrijfspand te realiseren met bedrijfs- en kantoorfuncties waaronder R&D, maar waar tevens (kleinschalig) handmontage en opslag plaatsvindt.

Hiertoe is een principeverzoek gedaan. Het college heeft bij schrijven d.d. 1 december 2015 laten weten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor de vestiging van Honeywell op het perceel.

Om de gewenste ontwikkeling van het plangebied toe te staan is herziening van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan “Zeelst, herziening Peter Zuidlaan” voorziet in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Peter Zuidlaan 22, gelegen aan de noordoostzijde van de kern Veldhoven. De locatie is ingeklemd tussen de infrastructuur van de Meerenakkerweg en de rijksweg A2 (oostzijde) en bestaande woon- en bedrijfsbebouwing aan het Borghoutspark (zuidzijde) en Kruisstraat (noordzijde).

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie K, nummers 180, 2495, 2496 en 2497 en heeft een oppervlakte van ca. 1,9 hectare.

In figuur 1.1 en 1.2 en is de globale situering en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

f1.1 Situering van het plangebied binnen de gemeente Veldhoven.

f1.2 Globale begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zeelst", zoals d.d. 14 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en d.d. 29 augustus 2006 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Dit bestemmingsplan is middels de herziening "Zeelst, herziening I (aanpassing voorschriften bedrijfsdoeleinden)" gewijzigd voor wat betreft de voorschriften voor bedrijfsdoeleinden.

Alle gronden binnen het voorliggende plangebied zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden", waarbinnen naast bedrijven tot de categorieën 1 t/m 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten tevens ter plaatse een hoveniersbedrijf/kwekerij (welke conform de VNG-brochure onder milieucategorie 3.1 valt) is toegestaan.

Daarnaast is d.d. 12 januari 2015 een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking bestemmingsplan) verleend aan Hurkmans teneinde in plangebied naast bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 ook een aannemersbedrijf van milieucategorie 3.1 toe te staan.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past qua milieucategorieën binnen de vigerende bestemming en de reeds verleende omgevingsvergunning. De gewenste bebouwingsmogelijkheden passen echter niet (volledig) binnen het huidige planologisch kader.

1.4 Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt.

Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende plandocumenten. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan.

Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Veldhoven, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

In de navolgende paragrafen wordt het van toepassing zijnde ruimtelijk beleidskader op verschillende bestuurlijke niveaus nader toegelicht. Beoordeeld wordt of en hoe de beoogde invulling van het plangebied kan voldoen aan de randvoorwaarden die daaraan vanuit het ruimtelijk beleidskader gesteld worden.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om deze doelen te bereiken heeft het Rijk 13 nationale belangen geformuleerd. De juridische verankering van deze nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het Rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Ladder voor duurzame verstedelijking in Besluit ruimtelijke ordening
Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag in relatie tot de regionale behoefte, (2) de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en (3) de locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied.

Hoewel het de vraag is of sprake is van een stedelijke ontwikkeling (stap 1), is volledigheidshalve een laddertoets (zie **bijlage [laddertoets]**) uitgevoerd, waarbij ook ingegaan is op de afwegingen inzake zorgvuldig ruimtegebruik (stap 2).
In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking voldoet aan de beginselen van zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat de ontwikkeling in stedelijk gebied plaatsvindt is stap 3 van de ladder niet van toepassing.

Conclusie Rijksbeleid
Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkelingen, zoals in voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden beschreven, passen binnen de ruimtelijke beleidskaders van het Rijk.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening
De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld oktober 2010, partiële herziening in maart 2014) geeft de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant aan voor de ruimtelijke ontwikkeling tot 2025. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Met de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie duidelijkheid over het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit op het provinciale en regionale schaalniveau. Het is aan gemeenten om dit te vertalen in plannen op lokaal schaalniveau.

De structuurvisie is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en zuinig en

zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Daarbij wordt gestuurd op kenmerken en waarden die op provinciaal niveau van belang geacht worden, zoals water, natuur, landschap en het landelijk gebied, duurzame energie, stedelijke functies/netwerken en infrastructuur.
Ten aanzien van bedrijvigheid is het beleid gericht op een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur, middels:

- voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur;
- realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

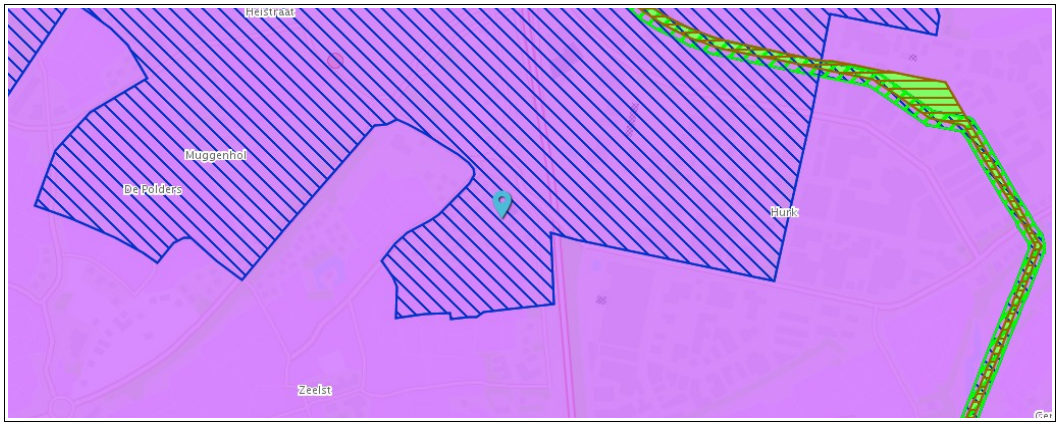
De provincie vindt het belangrijk dat het bedrijfsleven in Brabant zich (verder) kan ontwikkelen en dat in de ruimtebehoefte wordt voorzien door ruimte te reserveren voor de verwachte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Tegelijkertijd vindt de provincie het van belang dat deze ruimtebehoefte voor het bedrijfsleven niet alleen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd. De aandacht gaat daarom uit naar:

- het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen;
- het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- het intensiveren van het ruimtegebruik op nieuwe (uitbreidings)locaties.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen.

Verordening Ruimte 2014
De Verordening Ruimte Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale Staten in maart 2014, herzien 15 juli 2015), stelt regels aan een beperkt aantal onderwerpen met provinciale belangen. Binnen het bestaande stedelijk gebied is de gemeente conform de verordening in grote lijnen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De provincie steekt met de verordening in op de benutting van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en transformatie in het stedelijk gebied.

f2.1 Uitsnede verbeelding Verordening Ruimte 2014.



Het plangebied is aangeduid als Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Omdat geen sprake is van de ontwikkeling van een bedrijventerrein zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Verordening, maar van het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden op een bestaand bedrijfsperceel dat past binnen de regionale afspraken, is geen sprake geweest van regionale afstemming. Door de uitbreiding van de bouwmogelijkheden ter plaatse, waardoor het terrein beter geschikt wordt voor de functies, wordt voldaan aan de vereisten van zorgvuldig ruimtegebruik, hetgeen een belangrijke doelstelling is van artikel 4.4.

Het plangebied is teven aangeduid als Boringsvrije zone. Conform de Verordening geldt in de boringsvrije zone de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de Provinciale Milieu Verordening (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

Conclusie provinciaal beleid
Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie, nu op zorgvuldige wijze invulling wordt gegeven aan een deels leegstaand bedrijventerrein. Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding “milieuzone – boringsvrije zone” opgenomen met een signaleringsfunctie zoals in de Verordening wordt voorgesteld.

2.4 Beleid waterschap

Waterbeheerplan 2016-2021 ‘Waardevol Water’
Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema’s:
- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;

– Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
– Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

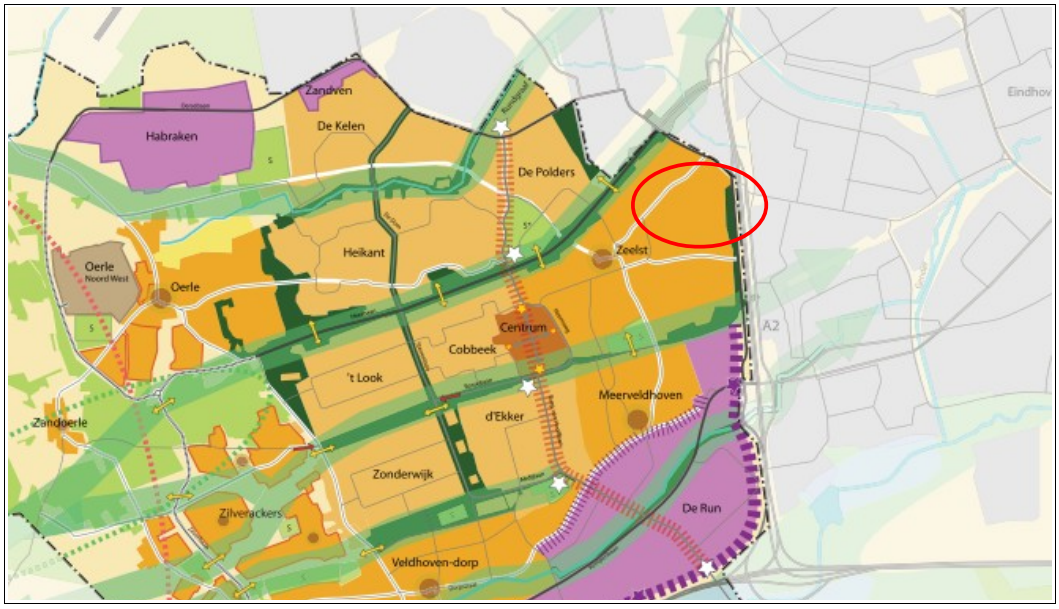
Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

2.5 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven
De ruimtelijke structuurvisie Veldhoven "Durven kiezen voor kwaliteit" is vastgesteld op 3 juni 2009. Het plangebied is aangeduid als "dorpsstructuur".
In de kern Zeelst is een gevarieerd woningaanbod aanwezig, gecombineerd met de van oorsprong aanwezige functiemenging van wonen met kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Voorliggende ontwikkeling past binnen de bestaande structuur van functiemenging met bedrijvigheid.

In figuur 2.2 is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.

f2.2 Uitsnede structuurvisiekaart.



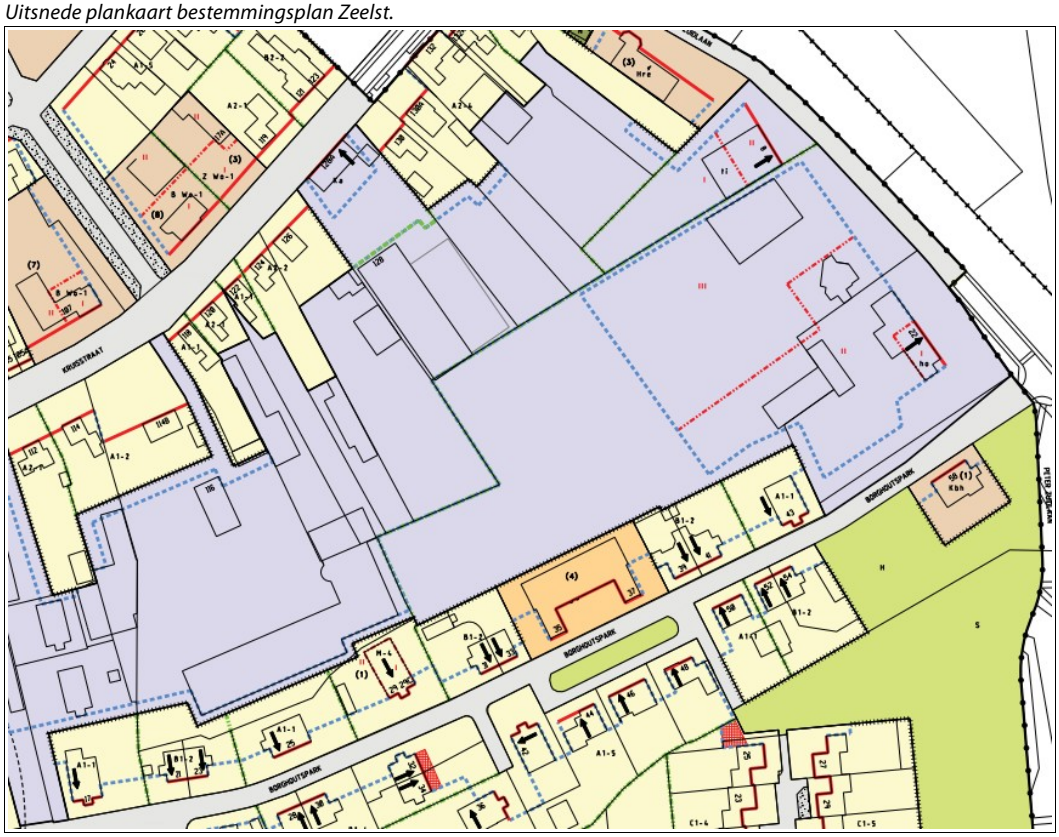
Bestemmingsplan Zeelst en binnenplanse afwijking
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zeelst", zoals d.d. 14 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en d.d. 29 augustus 2006 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Dit bestemmingsplan is middels de herziening "Zeelst, herziening I (aanpassing voorschriften bedrijfsdoeleinden)" gewijzigd voor wat betreft de voorschriften voor bedrijfsdoeleinden.

Alle gronden binnen het voorliggende plangebied zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden", waarbinnen naast bedrijven tot de categorieën 1 t/m 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten tevens ter plaatse een hoveniersbedrijf/kwekerij (welke conform de VNG-brochure onder milieucategorie 3.1 valt) is toegestaan.

In figuur 2.3 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven.

Daarnaast is d.d. 12 januari 2015 een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking bestemmingsplan) verleend aan Hurkmans teneinde in het plangebied naast bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 tevens een aannemersbedrijf van milieucategorie 3.1 toe te staan.

f2.3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan Zeelst.



Principeverzoek en principemedewerking vestiging tweede bedrijf (Honeywell) naast Hurkmans
Op 29 september 2015 is een principeverzoek ingediend om -naast de mogelijkheid voor vestiging van Hurkmans op deze locatie, conform de verleende omgevingsvergunning- tevens de vestiging van een tweede bedrijf mogelijk te maken. Op 24 november 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten principemedewerking te verlenen aan deze vestiging. Hierbij zijn randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de situering van bebouwing aan de zijde Peter Zuidlaan, aan de beeldkwaliteit, aan de aspecten verkeer en parkeren en aan het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019)
De gemeente Veldhoven heeft in 2015 een nieuw Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. Hierin komen de volgende speerpunten naar voren:

- scheiden schone en vuile waterstromen;
- gescheiden houden schone en vuile waterstromen;
- schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem, indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater geretendeerd en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- aansluiten bij natuurlijk (grond)watersysteem;
- inpassen bestaand oppervlaktewater.

Conclusie gemeentelijk beleid
De voorgenomen ontwikkeling ziet op het in stand houden en actualiseren van een bestaande bedrijfsbestemming, waarbij de eerdere binnenplanse afwijking in het plan wordt geconsolideerd.

De beoogde bedrijfsbebouwing past niet geheel binnen de kaders van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden (situering bouwvlakken met bebouwingspercentage, aanpassing bouwhoogten) in voorliggend plan zijn afgestemd op de concrete behoeften van de beide bedrijven die zich in het plangebied reeds hebben gevestigd dan wel willen vestigen. Hierbij is de beeldkwaliteit nader geconcretiseerd in het bij deze toelichting gevoegde beeldkwaliteitsplan.

Bij de uitwerking van het plan wordt het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen toegepast. Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente.

3 Huidige en toekomstige situatie

3.1 Huidig gebruik

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van Veldhoven. Tot enkele jaren geleden was op de locatie een hoveniersbedrijf/kwekerij gevestigd.

f3.1 Aanzicht plangebied vanaf de Peter Zuidlaan.

Inmiddels heeft Hurkmans delen van het terrein in gebruik genomen, een en ander conform de verleende binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

3.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie omvat de vestigingsplannen van Hurkmans en Honeywell op de locatie, waarbij het terreinoppervlakte globaal voor 4/5 deel gebruikt zal worden door Hurkmans en 1/5 door Honeywell.

Hurkmans is actief in de aanleg en onderhoud van ondergrondse infrastructuur. Op het bedrijfsperceel wordt onder andere een kantoor, werkplaats en magazijn gerealiseerd. Daarnaast zal opslag van materieel en materialen plaatsvinden op het buitenterrein.

Honeywell ontwerpt en produceert innovatieve systemen, producten en diensten voor de automatisering en het aansturen van ventilatie- en verwarmingssystemen en andere systemen in woningen en andere gebouwen. Op het bedrijfsperceel wordt een bedrijfspand gerealiseerd, met onder andere ruimte voor kantoorfuncties, hard- en softwareontwikkeling, R&D, testopstellingen, montage en opslag.

Voor de invulling van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Spierings & Swart Architectenbureau, zie **bijlage [beeldkwaliteitsplan]**.

De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan worden onderstaand weergegeven.

Kavels
Het bedrijventerrein is globaal opgesplitst in 3 delen. Aan de voorzijde (zijde Peter Zuidlaan) is hogere bebouwing (ten behoeve van de hoofdgebouwen) toegestaan. Daarachter is een groot gebied met ruimte voor bijgebouwen. De terreindeel dat grenst aan de achtertuinen van het Borghoutspark krijgt een onbebouwde zone. In dit gebied komt ook een geluidscherm. Tussen de achtertuinen en het scherm is een groene corridor van 3 meter diep. Deze sluit aan op de tuinen van de aangrenzende percelen.

Aansluiting omgeving
De bouwmassa op de hoek Borghoutspark en Peter Zuidlaan wordt ten opzichte van de perceelgrens teruggelegd op dezelfde zijgevellijn als de huidige boerderijbebouwing. De openbare groenstrook met bestaande bomen (die buiten het plangebied valt) blijft gehandhaafd, waardoor het terrein en bouwmassa op eenzelfde manier aansluit op de omgeving als in het verleden.
De aansluiting aan de andere zijde, het bedrijfsgebouw aan de Peter Zuidlaan 8, wordt de zij- en voor-gevelrooilijn teruggelegd zodat het buurpand een solitair karakter blijft behouden.

Bebouwing
De bebouwing aan de voorzijde PeterZuidlaan/Meerenakkerweg krijgt vanwege de zichtlocatie een representatief karakter. In het aangegeven bouwvlak komen solitaire gebouwen te liggen die een hoogwaardige architectuur uitstralen. Deze gebouwen hebben een mate van transparantie waarmee zij hun bedrijvigheid tonen aan de omgeving en in donkere tijden de omgeving verlichten. Het zijn geen “anonieme dozen”. De gebouwen op het achterterrein hebben een ingetogen kleur en of natuurlijke materiaal als hout dat past in het groene karakter van het achterterrein en of hebben “groene gevels” of een verbijzondering als bomen op het dak.

Terrein
Het voorterrein wordt afgesloten door een laag hek met groene haag en poort, zodat er een rustig straatbeeld ontstaat en waardoor het parkeren minder nadrukkelijk aanwezig is, maar het wel een indicatie toont voor de bedrijvigheid. De bebouwing met groene haag onttrekt ook het onrustiger achterterrein uit het zicht.
Het achterterrein is bedoeld voor bebouwing met bedrijfshallen en open loodsen, met name ten behoeve van opslag. Ook is dit terrein bedoeld voor laden en lossen en buitenopslag van materialen.

Bijgebouwen
Bijgebouwen als fietsenstallingen en trafohuisjes hebben een functionele en technische uitstraling in ingetogen kleuren of natuurlijke materialen als hout.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie
De ontwikkeling van nieuwe bedrijfsfuncties in het plangebied kan leiden tot extra verkeer van en naar het plangebied. De gevolgen voor de bestaande verkeersinfrastructuur zijn inzichtelijk gemaakt in het door Grontmij uitgevoerde verkeersonderzoek, zie **bijlage [verkeer]**.

De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-publicatie ASVV, versie 2012. In deze publicatie wordt voor gemengde bedrijventerreinen (tot en met milieucategorie 4) een weekdaggemiddelde verkeersgeneratie van 158 motorvoertuigen per etmaal per hectare aangehouden (214 motorvoertuigen per werkdagetmaal). Hiervan bestaat globaal 80% uit personenauto's en 20% uit vrachtverkeer. Het plangebied omvat netto ca. 1,9 hectare bedrijventerrein. De verkeersgeneratie bedraagt derhalve ca. 308 motorvoertuigen per etmaal weekdaggemiddeld en 410 motorvoertuigen per etmaal werkdaggemiddeld. De *netto*-toename van het verkeer is uiteraard lager, omdat in de vigerend planologische situatie ook reeds bedrijvigheid op het perceel is toegestaan.

Gezien de zeer beperkte toename van het verkeer op de omliggende wegen in de ochtend- en avondspits (minder dan 2%) wordt geen relevante verslechtering van de doorstroming ter plaatse van kruispunten verwacht.

Ontsluiting van het plangebied
Het plangebied wordt ontsloten via de Peter Zuidlaan. Vanaf deze weg zal het verkeer zich hoofdzakelijk via de Zoom, Heistraat en Meerenakkerweg afwikkelen richting de N2/A2. Het verkeersonderzoek laat zien dat de capaciteit van deze wegen ruimschoots voldoende is om de verwachtte extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen.

Parkeren
Uitgangspunt voor het parkeren is dat de volledige parkeervraag binnen het eigen plangebied wordt opgevangen, door de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein van de bedrijven. De ontwikkeling heeft derhalve geen wezenlijke invloed op de parkeersituatie in de openbare ruimte. Dit parkeeruitgangspunt wordt, in combinatie met de bijbehorende parkeernormen, opgenomen in de planregels en daarmee eenduidig geborgd.

De parkeernormen zijn ontleend aan de CROW-publicatie ASVV (2012), waarin kentallen zijn opgenomen per bedrijfsfunctie en afhankelijk van de omvang (m^2 bvo) van de bedrijven, zie tabel 4.1. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte beschikbaar om aan deze parkeernormen te kunnen voldoen.

t4.1 Parkeerbehoefte op basis van de ASVV 2012.

Functie	Parkeernorm ASVV 2012 per 100 m² bvo
kantoor (zonder baliefunctie)	1,8 – 2,3
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,6 – 3,1
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,1 – 2,6
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,8 – 1,3
Bedrijfsverzamelgebouw	1,6 – 2,1

4.2 MER en m.e.r.-beoordeling

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van "grotere" plannen, is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld.

M.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Als dat zo is moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is omschreven wanneer een m.e.r.–procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

In onderdeel C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (de 'C- en D-lijst') is per categorie van activiteiten een drempelwaarde gegeven. Als de activiteit groter is dan de drempelwaarde in de C-lijst moet er altijd een m.e.r.-procedure doorlopen worden. De activiteit is dan direct m.e.r.-plichtig. Boven de drempelwaarde in de D-lijst is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag motiveren of een MER al dan niet nodig is (de zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling").

Voorliggend initiatief kan geplaatst worden binnen de categorie D11.3, "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein". Deze activiteit is in principe m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-drempel) vanaf een oppervlakte van 75 hectare of meer. Het plan heeft echter betrekking op ca. 1,9 hectare -reeds bestaand- bedrijventerrein.

Op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project, mede inzichtelijk gemaakt middels de uitgevoerde milieuonderzoeken die in onderstaande paragrafen nader toegelicht worden, kan gesteld worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een MER is dan ook niet nodig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en anderzijds nieuwe bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

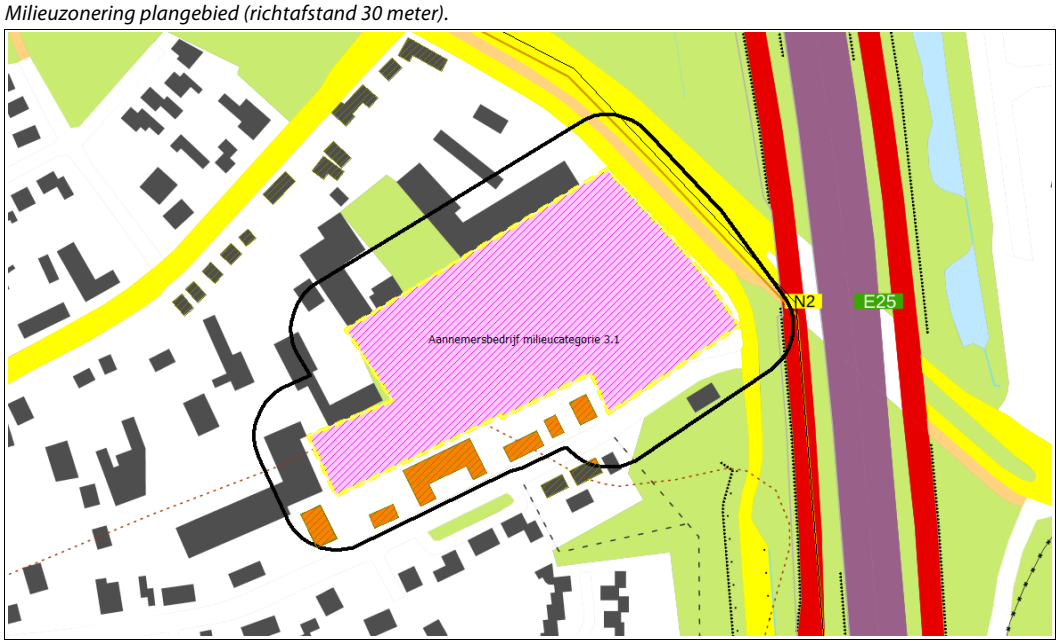
Voorliggende situatie

In tabel 4.2 en figuur 4.1 is de milieuzonering van de beoogde bedrijvigheid in het plangebied weergegeven. De richtafstanden zijn gezien de aanwezige functiemenging gebaseerd op het omgevingstype "gemengd gebied". Uitgegaan is van de vestiging van een aannemersbedrijf met milieucategorie 3.1 ter plaatse van het volledige plangebied (maximaal planologische invulling).

t4.2 Richtafstanden plangebied op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand per milieuaspect (gemengd gebied)			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bedrijf van milieucategorie 2	2	10	10	10	10
Aannemersbedrijf	3.1	0	10	30	0

f4.1 Milieuzonering plangebied (richtafstand 30 meter).



Conclusie
Op basis van de richtafstanden kan gesteld worden dat de beoogde bedrijfsfuncties in het noordelijk plangebied inzake milieuzonering inpasbaar geacht worden ten opzichte van de omgeving. Binnen de richtafstand (30 meter) van het noordelijk terreindeel zijn geen woningen of andere milieugevoelige bestemmingen gelegen. Voor wat betreft het zuidelijk deel van het plangebied wordt de richtafstand inzake geluid overschreden door het aannemersbedrijf van milieucategorie 3.1. Op basis van de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering is derhalve nader onderzoek uitgevoerd naar dit aspect (zie paragraaf 4.4).

4.4 Geluid

Inleiding
Bij een ruimtelijke planontwikkeling dient ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat in de omgeving rekening te worden gehouden met het aspect geluid.

Voorliggende situatie
Het bestemmingsplan voorziet in de (her)ontwikkeling van een bedrijfslocatie. Op basis van de Bedrijven en Milieuzoneringsbenadering is nader akoestisch onderzoek gewenst omdat de richtafstand wordt overschreden.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage [akoestisch onderzoek]**). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen bedrijvigheid in het plangebied als akoestisch inpasbaar beschouwd kan worden. De geluidbelasting ter plaatse van omliggende woningen is niet hoger dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Beoogd wordt om tussen de woningen aan de Borghoutspark en het plangebied een geluidscherm met een hoogte van 3 meter op te richten. Hiertoe is reeds een omgevingsvergunning verleend. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde te borgen dat het geluidscherm opgericht en in stand gehouden wordt, zolang op het perceel een aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1) gevestigd is.

Conclusie
De wijzigingen binnen het plangebied zijn akoestisch inpasbaar. Er bestaan derhalve voor wat betreft geluid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding
Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Voor het voorliggende plan is een NIBM-toets uitgevoerd, zie figuur 4.2. Hierbij is uitgegaan van een weekdaggemiddelde verkeersgeneratie van 308 motorvoertuigen per etmaal (op basis van de worst-case inschatting in het verkeerskundig onderzoek).

f4.2 Resultaten NIBM-toets.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	308
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	1,08
	PM_{10} in µg/m³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM-toets blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer van en naar het plangebied aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen niet in betekende mate is.

Luchtkwaliteit in het plangebied
De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en ultra fijn stof ($PM_{2,5}$) bedragen ter plaatse van het plangebied (peiljaar 2015) respectievelijk 31 µg/m^3, 24 µg/m^3 en 15 µg/m^3 derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40 µg/m^3. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een acceptabel leefklimaat.

Conclusie
De invulling van het plangebied draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voorts is in het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding
Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. In dit kader kan bijvoorbeeld de opslag van gevaarlijke stoffen in het plangebied van belang zijn alsook het transport van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Immers, er dient een afweging plaats te vinden over de veiligheid in de omgeving van het plangebied als gevolg van activiteiten binnen het plangebied en vice versa.

Inventarisatie
Risicobronnen binnen het plangebied
De in het plangebied beoogde bedrijven zullen naar verwachting geen relevante activiteiten met gevaarlijke stoffen uitvoeren. Om dit te borgen staat het (nieuwe) bestemmingsplan de vestiging van risicovolle bedrijven die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen niet toe.

Om voldoende afstand te creëren tussen risicovolle activiteiten die niet door het Bevi worden gereguleerd en woningen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. De richtafstand met betrekking tot gevaar is beperkt (zie paragraaf 4.3) en binnen deze afstand bevinden zich geen woningen.

Risicobronnen buiten het plangebied
Het plangebied ligt op korte afstand van de rijksweg A2. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Conform de Regeling Basisnet geldt een veiligheidszone van 26 meter, gemeten uit de middenberm. Binnen deze zone is het niet toegestaan kwetsbare objecten (onder andere woningen) te realiseren en vraagt de vestiging van beperkt kwetsbare objecten (onder andere bedrijfsgebouwen en kantoren) om een zeer goede motivatie.

Tevens is er, vanwege het transport van brandbare vloeistoffen, sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Binnen dit gebied worden er vanuit de Regeling

Bouwbesluit eisen gesteld aan de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten. Het PAG is 30 meter breed en wordt gemeten uit de buitenste kantstreep van de A2, in deze dus vanuit de parallelrijbaan.

Aangezien het plangebied op meer dan 30 meter van de rijksweg A2 is gelegen leveren zowel de veiligheidszone als het PAG geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied is wel deels gelegen binnen 200 meter van de A2. Conform artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient in dit kader aandacht besteed te worden aan het groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans dat een groep van een bepaalde groepsgrootte overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Voor het groepsrisico geldt geen harde grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. (De toename van) het groepsrisico wordt beoordeeld in het licht van deze oriëntatiewaarde. Een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. De elementen die in deze verantwoording aan de orde komen zijn afhankelijk van zowel het absolute groepsrisico als de toename daarvan.

In voorliggende situatie is het niet noodzakelijk de verandering van het groepsrisico te berekenen. Conform opgave van de gemeente Veldhoven wordt in de huidige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden. De hoogte van het groepsrisico ter plaatse van de voor het plangebied maatgevende kilometer wordt in hoofdzaak bepaald door die gebieden waar grote hoeveelheden mensen aanwezig zijn. In de huidige is aan beide zijden van de A2 sprake van een relatief hoge bebouwingsdichtheid. De beperkte aanwezigheid van personen binnen het plangebied draagt in de huidige situatie (rekening houdend met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan) in verwaarloosbare mate bij aan het groepsrisico. Met het nieuwe bestemmingsplan en de daarmee toegestane bedrijfsbebouwing zal de aanwezigheid van personen in het plangebied mogelijk licht toenemen. In de nachtperiode is niet tot nauwelijks sprake van (een toename van) de aanwezigheid van personen. Het plangebied kan echter zowel in de huidige als in de toekomstige situatie conform de Handleiding risicoanalyse transport (Hart, versie 1.1 d.d. 1 april 2015) worden ingedeeld als “Industriegebied met een gemiddelde personeelsdichtheid”.

Zonder aanvullende berekening kan worden gesteld dat met het nieuwe bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico met meer dan 10% en een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In aansluiting bij artikel 8 lid 2 onder b van het Bevt hoeft in deze situatie het groepsrisico niet te worden berekend middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA). Wel dient een conform artikel 7 Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd.
Elementen dien in dit kader om aandacht vragen zijn:
a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg
b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Ad a. Het wordt niet opportuun geacht om in het kader van deze ontwikkeling maatregelen te treffen die betrekking hebben op de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp.

Ad b. Ook na de beoogde ontwikkeling zal de opzet van het plangebied in voldoende mate ruimte bieden om bij een ramp op de weg van de weg af te vluchten danwel te schuilen in aanwezige of geprojecteerde bedrijfsbebouwing.

Conclusie
De activiteiten in het plangebied leveren geen relevante gevaren op voor de omgeving. De aanwezigheid van personen in het plangebied geeft voorts geen relevante toename van het groepsrisico.

4.7 Bodem

Inleiding
Bij de vaststelling van een plan dient rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Indien dit niet het geval is, zal de grond (functiegericht) gesaneerd dienen te worden.

Onderzoek
Het plan voorziet in de realisatie van bedrijvigheid op thans reeds voor bedrijvigheid bestemde gronden. Er is geen sprake van een functiewijziging, waardoor bodemonderzoek thans niet aan de orde is.

Conclusie
De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten in het plangebied.

4.8 Water

Inleiding
In het in 2008 gesloten Nationaal Bestuursakkoord Water is het doel opgenomen in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden opdat problemen met wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zo veel mogelijk worden voorkomen. Dit doel vloeit voort uit de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeleid 21e eeuw.
De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Watertoets
Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige

thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. Onderstaand worden de plannen beoordeeld voor wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit
De waterkwantiteitopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Ook voor het waterschap is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. In de plansituatie is sprake van een aanzienlijke toename van de verharding, waarvoor gecompenseerd dient te worden. In de **bijlage [watertoets]** is omschreven hoeveel compensatie benodigd is en op welke wijze berging gerealiseerd zal worden. Samenvattend is de volgende strategie gekozen om de volledige wateropgave binnen het plangebied op te lossen (ook andere, gelijkwaardige maatregelcombinaties zijn mogelijk):

- De kantoren zullen worden uitgevoerd met groene daken;
- Hemelwater dat op de groene delen valt zal via het maaiveld natuurlijkerwijs infiltreren;
- Aan de zuidoostzijde van het plangebied zal een wadi worden gerealiseerd;
- Hemelwater dat op de terreinverharding valt vloeit hoofdzakelijk af naar (uiteindelijk) het infiltratieriool danwel de infiltratiekratten;
- Dakverharding wordt afgekoppeld en worden aangesloten op de infiltratiegreppel.

De watertoets is voorbesproken met het Waterschap De Dommel.

Waterkwaliteit
Het waterschap streeft naar het gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater. Voor nieuwbouw is het gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande vuilwaterrioolstelsel.

Het hemelwater wordt afgekoppeld van de vuilwaterriolering en aangesloten op de bergingsvoorziening die in het plangebied gerealiseerd wordt.
Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij nieuwe bebouwing gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen.

Conclusie
Uit de watertoets blijkt dat, rekening houdend met de uit te voeren maatregelen, het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en voldoet aan de randvoorwaarden die Waterschap De Dommel stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan voorziet in het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

4.9 Natuur

Inleiding
Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
Gebiedsbescherming wordt in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (en vanaf medio 2016 in de Wet natuurbescherming). Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving van het plangebied is gelegen aan de overzijde van de rijksweg A2 (ca. 700 meter afstand). De dichtstbijgelegen Natura2000-gebieden "Kempenland-West" en "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" zijn op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied gelegen (voor wat betreft de stikstofgevoelige habitats). Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, worden geen relevante effecten op beschermde gebieden verwacht.

Soortenbescherming
In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet (die vanaf medio 2016 opgaat in de Wet natuurbescherming) is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe).

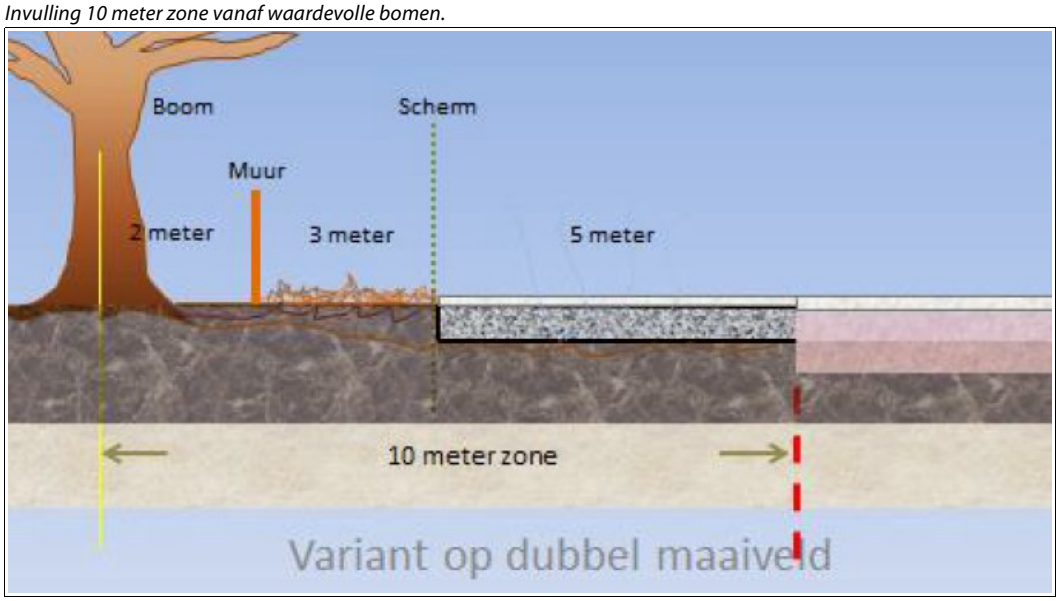
De Flora- en faunawet bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EL&I.

Gevolgen van de ingreep
Gezien de beperkte wijzigingen in het plangebied en de beperkt optredende milieueffecten (zie ook de voorgaande paragrafen), worden geen relevante effecten op beschermde gebieden en flora en fauna verwacht. Er is immers uitsluitend sprake van activiteiten binnen het bestaande bedrijfsterrein.

In de planvorming is wel aandacht besteed aan de aanwezigheid van waardevolle bomen direct naast het plangebied. Hiertoe is een bomeneffectanalyse uitgevoerd, zie bijlage **[bomen]**. In de achtertuinen van de (aangrenzende) woningen aan het Borghoutspark zijn in totaal 9 beschermde bomen (moeraseiken) aanwezig. In de bomeneffectanalyse wordt geconstateerd dat de beoogde invulling van het plangebied geen negatief effect heeft op de beschermde bomen, mits bij de verharding van het terrein rekening gehouden wordt met de bomen door (ter plaatse van deze bomen) een "dubbel maaiveld" aan te leggen, waarbij de toplaag voorzien wordt van halfverharding. Deze voorwaarde is ook gekoppeld aan de reeds verleende omgevingsvergunning voor de vestiging van de Hurkmans Groep.

f4.3 Invulling 10 meter zone vanaf waardevolle bomen.



Doorwerking in het bestemmingsplan

Aan de gronden tussen de erf/eigendomsgrens en het geluidscherm wordt middels voorliggend bestemmingsplan een groenbestemming toegekend. De zone van 10 meter vanaf de boom krijgt -onder de kroonprojectie van de bomen- een gebiedsaanduiding op de verbeelding (voor zover gelegen binnen het plangebied) en in de regels in de vorm van een vrijwaringszone, waarmee de toepassing van een waterdoorlatende verharding ter plaatse wordt geborgd.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

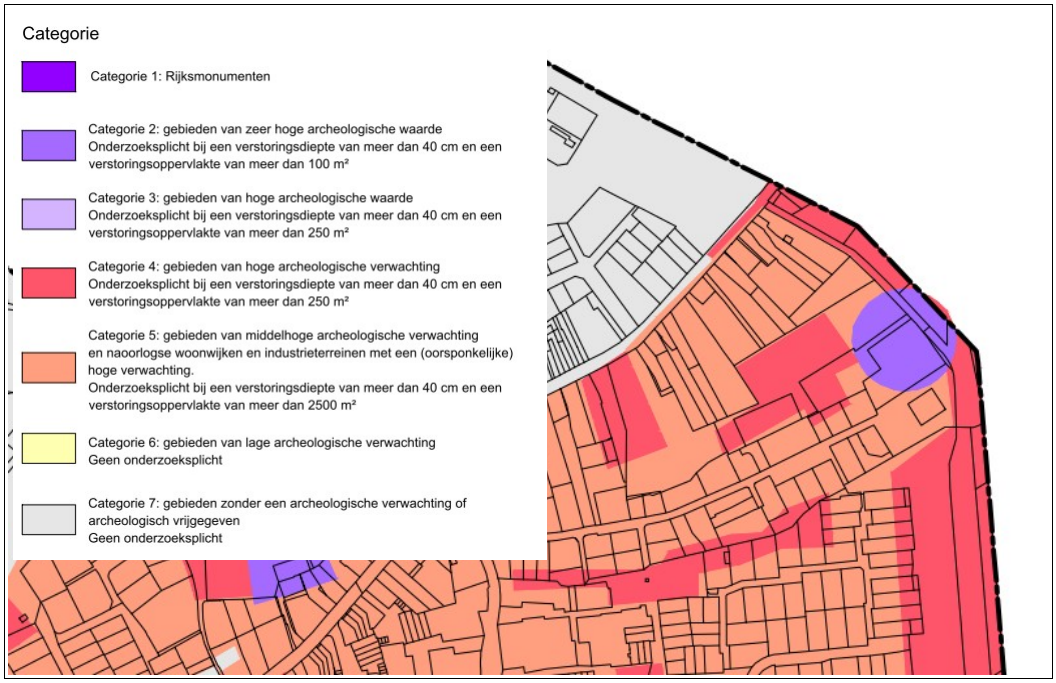
Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is geregeld via de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onder andere aanpassingen doorvoert in de Monumentenwet.

In 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke plicht om bij vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. Sinds 2012 geldt deze plicht tevens voor cultureel erfgoed en cultuurhistorische waarden.

Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart
Door de gemeente Veldhoven is een gemeentelijke beleidsadvieskaart opgesteld waarbij voor het gehele grondgebied de archeologische waarden en verwachtingen zijn aangegeven. In figuur 4.4 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is deels sprake van een zeer hoge archeologische waarde, deels van een hoge verwachtingswaarde en deels van een middelhoge verwachtingswaarde.

f4.4 Archeologische beleidskaart Veldhoven.



Conclusie
Teneinde de archeologische waarden ter plaatse te beschermen, wordt in het bestemmingsplan drie dubbelbestemmingen Archeologie opgenomen, waarbij een onderzoeksplicht wordt voorgeschreven bij bodemingrepen (afhankelijk van de categorie zoals weergegeven op de beleidskaart). Het archeologisch onderzoek is inmiddels opgestart.

4.11 Vliegbasis Eindhoven

Op ca. 4 kilometer afstand van het plangebied is vliegbasis Eindhoven gelegen. Voor het veilig afwikkelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrijevlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden.

De in dit bestemmingsplan vast te leggen bebouwingshoogte (maximaal 12 meter) is echter dusdanig beperkt dat er geen sprake is van conflicten met het obstakelbeheergebied.

5 Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels. Daarin zijn de begrippen en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels. Hieronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels. Hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Artikel 1 – Begrippen en Artikel 2 – Wijze van meten
In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

Artikel 3 – Bedrijf
Het plangebied is nagenoeg volledig voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemmingsregeling zijn, gekoppeld aan de verbeelding, diverse voorwaarden verbonden aan de toegestane bedrijvigheid, de hoeveelheid, omvang en situering van bebouwing et cetera.

Uitgangspunt is dat zich in het het plangebied bedrijven kunnen vestigen uit milieucategorie 1 en 2, met daarnaast tevens een aannemersbedrijf uit milieucategorie 3.1. In de Staat van bedrijfsactiviteiten, die onlosmakelijk deel uitmaakt van de planregels, is

vastgelegd welk typen bedrijven zich ter plaatse mogen vestigen. Alleen bedrijvigheid die voorkomt op deze Staat én wat betreft milieucategorie past op een locatie in het plangebied, kan zich vestigen. Bovendien is vastgelegd dat bedrijvigheid op het achterterrein alleen is toegestaan in samenhang met bedrijfsvestiging in het bouwvlak aan de Peter Zuidlaan, waarmee gewaarborgd wordt dat zich naast de beide beoogde bedrijven met hoofdgebouw aan de Peter Zuidlaan geen andere bedrijven zelfstandig in het achtergebied vestigen. Risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

Het maximale bebouwingspercentage per gebied is op de verbeelding weergegeven, evenals de maximale bouwhoogten.

Artikel 4 – Groen
Deze bestemming is opgenomen voor de gronden aan de zuidzijde van het plangebied, tussen het geluidscherm en de achtertuinen van de aangrenzende woningen aan het Borghoutspark, die hun groene karakter behouden en tevens een functie hebben bij het behoud van de nabijgelegen waardevolle bomen.

Artikel 5, 6 en 7 – Archeologie
Deze dubbelbestemmingen voorzien in het beschermen van de mogelijke archeologische waarden ter plaatse. De regeling voorziet in een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waarbij afhankelijk van de hoge of middelhoge waarde of verwachting een drempelwaarde is opgenomen qua oppervlakte.
Voordat begonnen kan worden met het uitvoeren van werkzaamheden in de grond is toestemming nodig van het bevoegd gezag.

Artikel 8 – Anti-dubbeltelregel
In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 9 – Algemene bouwregels
De Algemene bouwregels bevat bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen

Artikel 10 – Algemene gebruiksregels
In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking tot het strijdig gebruik van de gronden.

Artikel 11 – Algemene aanduidingsregels
In de Algemene aanduidingsregels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de boringsvrije zone en de beschermde bomen.

Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels
De Algemene afwijkingsregels verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Het gaat om 10% afwijking ten aanzien van hoogtematen en bebouwingspercentages.

Artikel 13 – Overgangsrecht
In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Aangesloten is bij de standaardformulering van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 14 – Slotregel
In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit bestemmingsplan alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal volledig is verzekerd en op grond waarvan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg
Het concept ontwerpbestemmingsplan “Zeelst, herziening Peter Zuidlaan” is in juli 2016 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties.

Binnen de gestelde termijn zijn reacties binnengekomen van Gasunie, Rijkswaterstaat en Waterschap De Dommel. De genoemde instanties kunnen instemmen met het plan.

Rijkswaterstaat geeft in overweging enige aandacht te besteden aan de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de rijksweg A2 vanwege de rol van deze weg in het Basisnet. Dit is verwerkt in de paragraaf over externe veiligheid.

Waterschap De Dommel vraagt aandacht voor aansluiting bij het gemeentelijk beleid op het gebied van (afval)water en verzoekt om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarmee gebruik van de gronden als bedrijf uitsluitend is toegestaan indien de compenserende waterberging gerealiseerd en in stand gehouden wordt. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf en in de planregels.

Terinzagelegging
Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

De resultaten van de terinzagelegging worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

Deze toelichting bevat:
34 pagina's,
6 bijlagen.