



Rothen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan 'Sondervick 19'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven
bij besluit van 26 februari 2013

, voorzitter

, griffier



Middelburg Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 (118) 653737
fax: +31 (118) 615912

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

web: www.rdh.nl

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Veldhoven
Ontwerp-bestemmingsplan 'Sondervick 19'
NL.IMRO.0861.011101SONDERVICK19-0401
VH4029
definitief

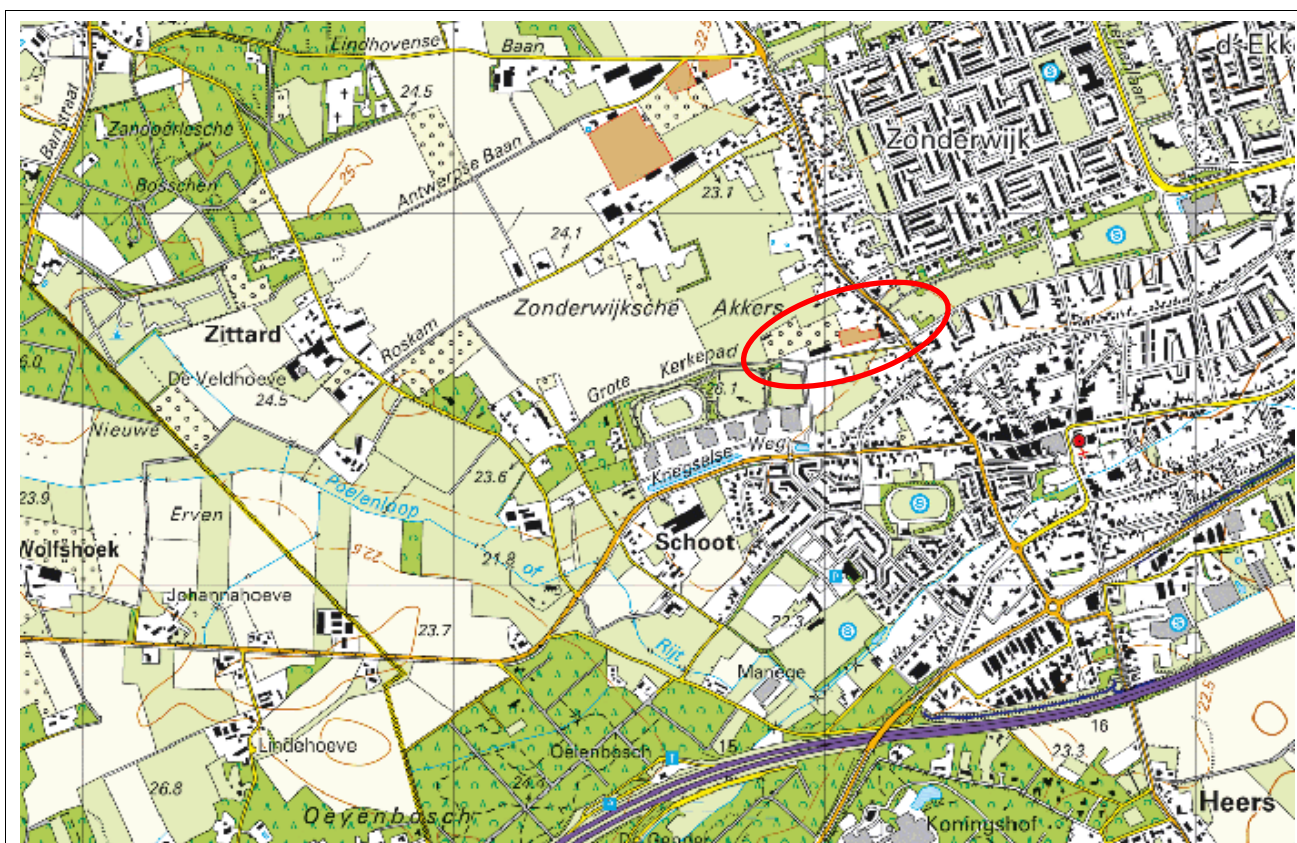
-
10 september 2012
26 februari 2013



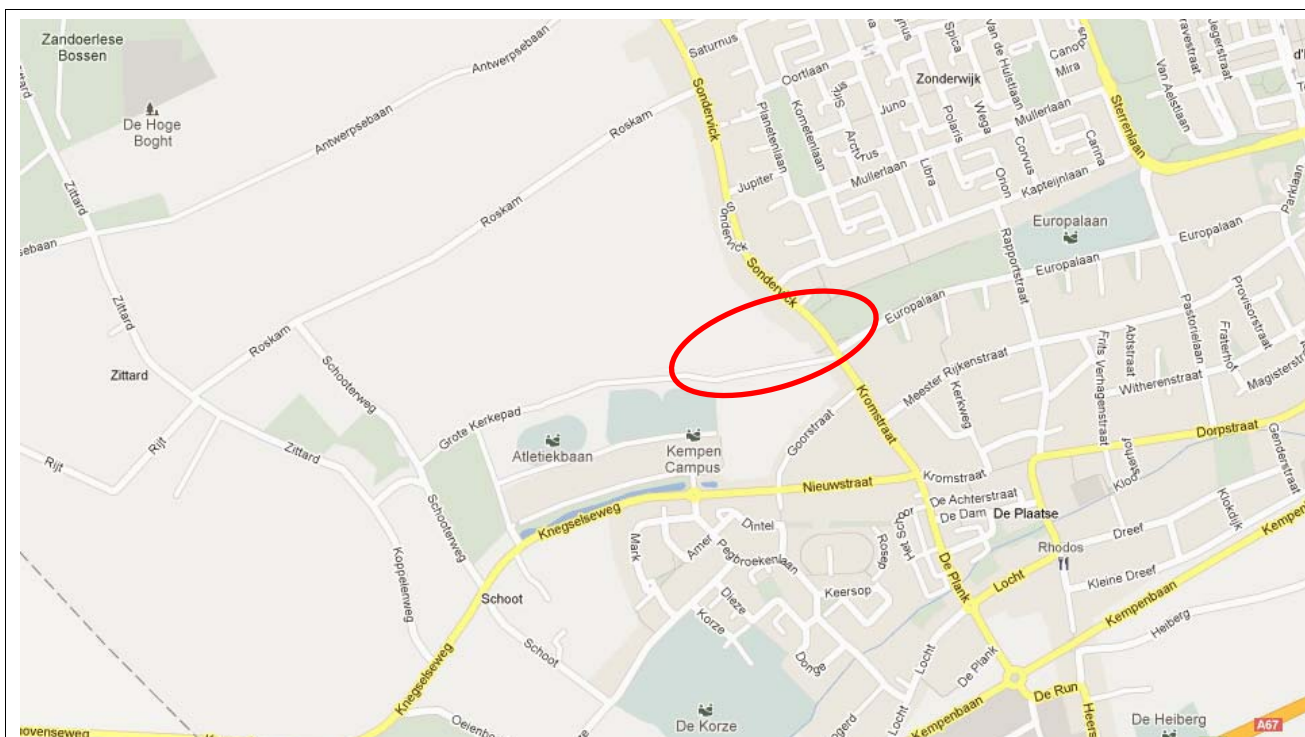
TOELICHTING

TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan 'Sondervick 19' te Veldhoven.**INHOUD**

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Veldhoven	7
2.3	Plangebied	9
3	BEOOGDE SITUATIE	11
4	BELEIDSKADERS	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	19
4.4	Toetsing beleidskaders	27
5	SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	29
5.1	Geluidhinder	29
5.2	Luchtkwaliteit	29
5.3	Bodem	30
5.4	Externe veiligheid	31
5.5	Water	34
5.6	Ecologie / flora en fauna	36
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.8	Milieuhinder	41
5.9	Overige belemmeringen	43
6	JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1	Planvorm	45
6.2	Toelichting op de bestemmingen	46
6.3	Handhaving	48
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Regelgeving grondexploitatie	51
7.2	Economische uitvoerbaarheid	51
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	53
8.1	Maatschappelijke toetsing	53
8.2	Overleg	53



Figuur 1: Ligging plangebied topografische kaart
(Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2011)



Figuur 2: Straatnamenkaart (Google, 2012)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het (zuid)westen van Veldhoven is Tuincentrum Coppelmans gevestigd, gelegen aan de Sondervick en Grote Kerkepad. Het bedrijf is positief bestemd in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Een klein deel van de bedrijfspercelen heeft niet een bedrijfsbestemming maar de bestemming 'Groen – uit te werken' gekregen. Het bedrijf is voornemens, na beperkte sloop van de aan de voorzijde gelegen gebouwen, een gewijzigde entree te realiseren buiten het vigerende bouwvlak, waarbij gelijktijdig een betere bereikbaarheid van het parkeerterrein aan de zijkant ontstaat en de bevoorrading van het bedrijf door vrachtwagens aan de achterzijde wordt verbeterd. Ook wordt de wegaansluiting aan het Grote Kerkepad in het kader van een betere verkeersveiligheid aangepakt.

Tot slot is gelijktijdig de wens uitgesproken voor een passende bestemming van het huidige parkeerterrein aan de overzijde van het bedrijf. Dit verharde terrein ligt grotendeels binnen het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' en deels in het plan 'Fietspad langs de Europalaan'. Daarbij wil het bedrijf het naastgelegen groen eveneens voor parkeren op piekmomenten (10 maal per jaar) benutten.

De gemeente Veldhoven is bereid aan dit initiatief mee te werken. Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkelingen planologisch vast te leggen. De toegestane bedrijfswoningen worden gelijktijdig conserverend bestemd in voorliggend bestemmingsplan.

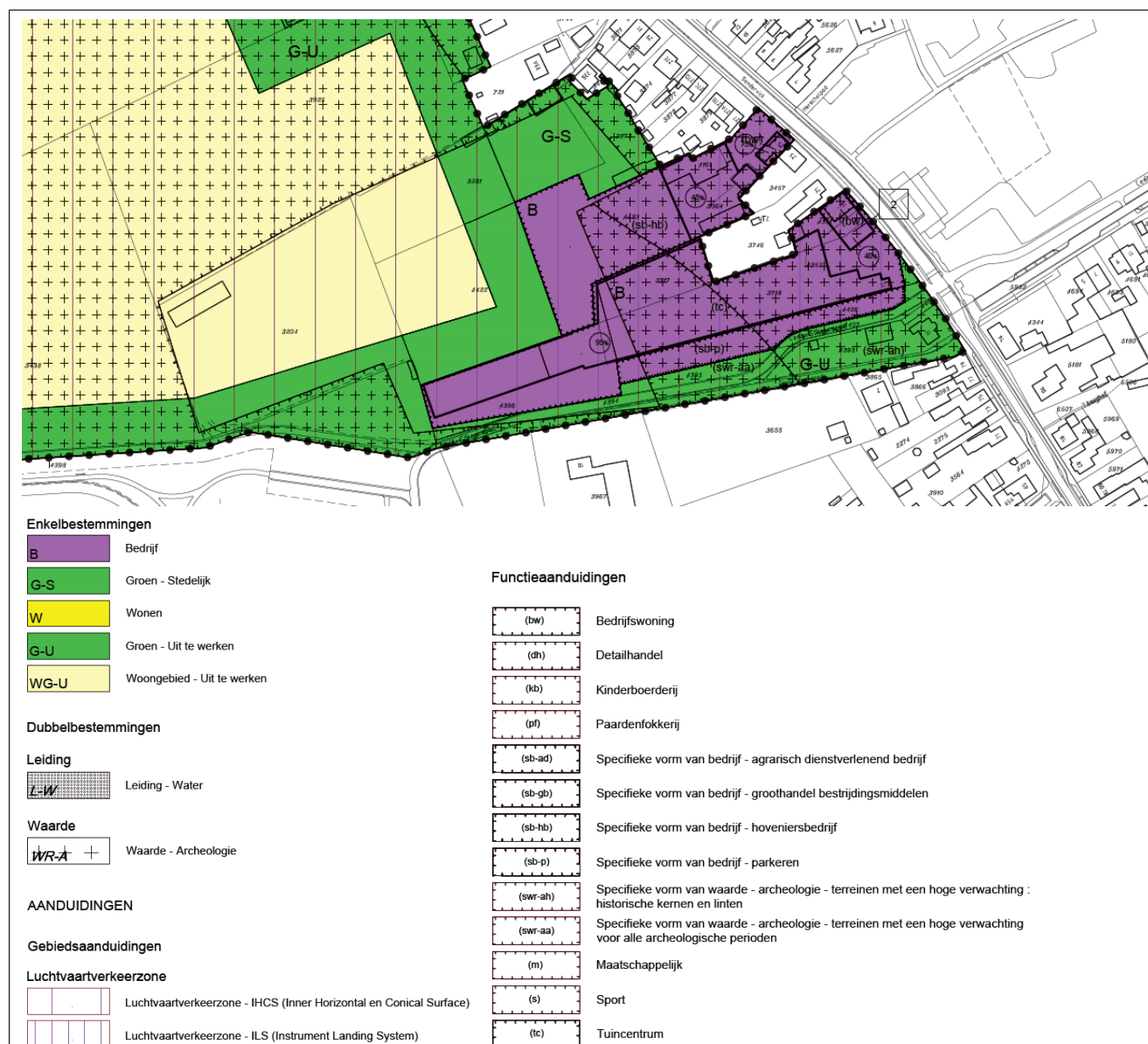
In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingplan

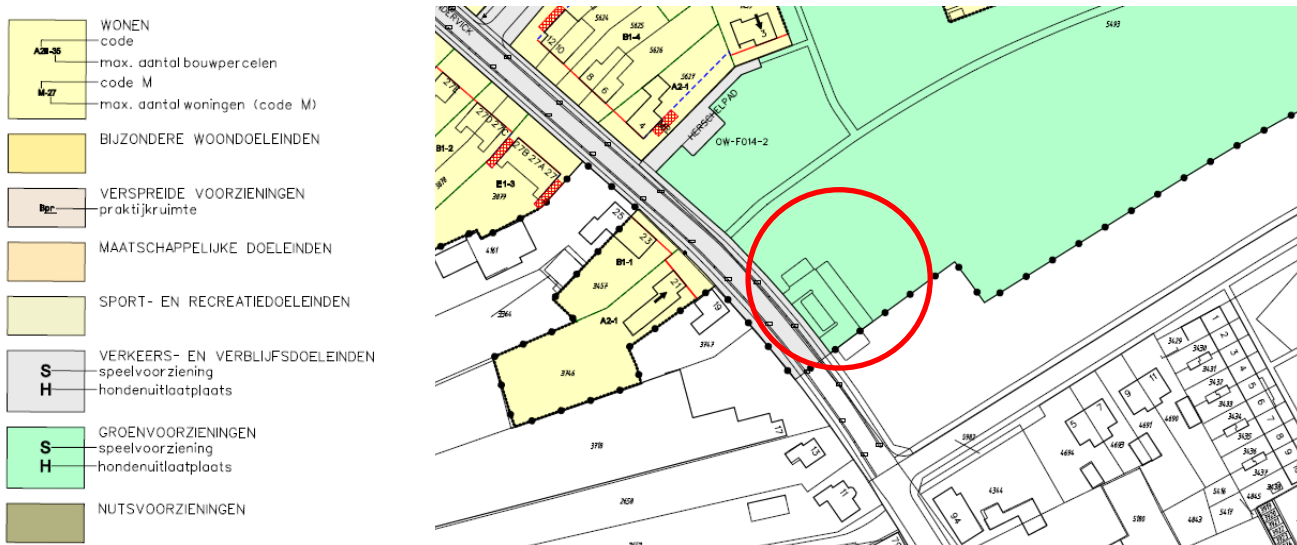
Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen (figuren 3a t/m 3d):

- De drie dorpen, fase 2 Zilverackers vastgesteld door de raad van 15 december 2009: de locatie heeft een bedrijfsbestemming, de bestemming 'Groen – uit te werken', voorzien met aanduidingen vanwege parkeren, het tuincentrum, de bedrijfswoning, archeologie en het luchtvaartverkeer en tot slot een dubbelbestemming vanwege archeologie;
- Zonderwijk 2005 vastgesteld door de raad van 13 februari 2007, waarin de aan de overzijde gelegen parkeerplaats is bestemd als 'Groenvoorzieningen';
- Fietspad langs de Europalaan vastgesteld door de raad van 24 april 2006 waarin een deel van de voorziene parkeergelegenheid als 'Groenvoorzieningen' is bestemd;
- Buitengebied 1988 vastgesteld door de raad van 13 februari 1990 waarin de gronden, bedoeld voor de wegaansluiting naar het Grote Kerkepad als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' zijn bestemd.

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 3 wordt beschreven, past qua gebruiks- en bouw mogelijkheden niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een bestemmingsplan opgesteld te worden.



Figuur 3a: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'

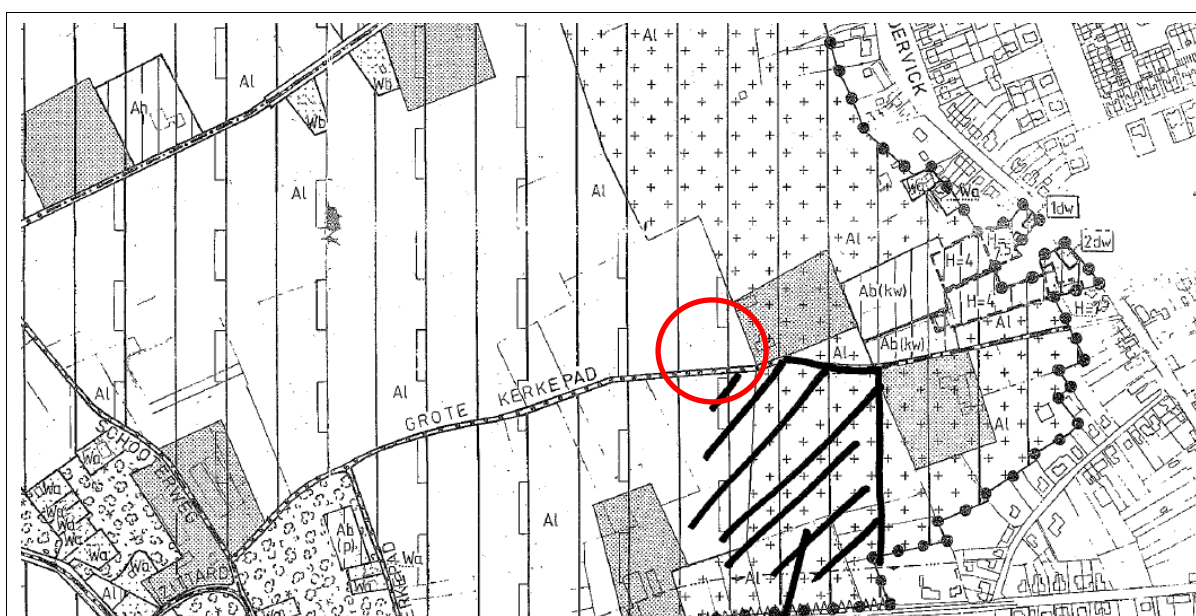


Figuur 3b: Uitsnede bestemmingsplan 'Zonderwijk 2006'

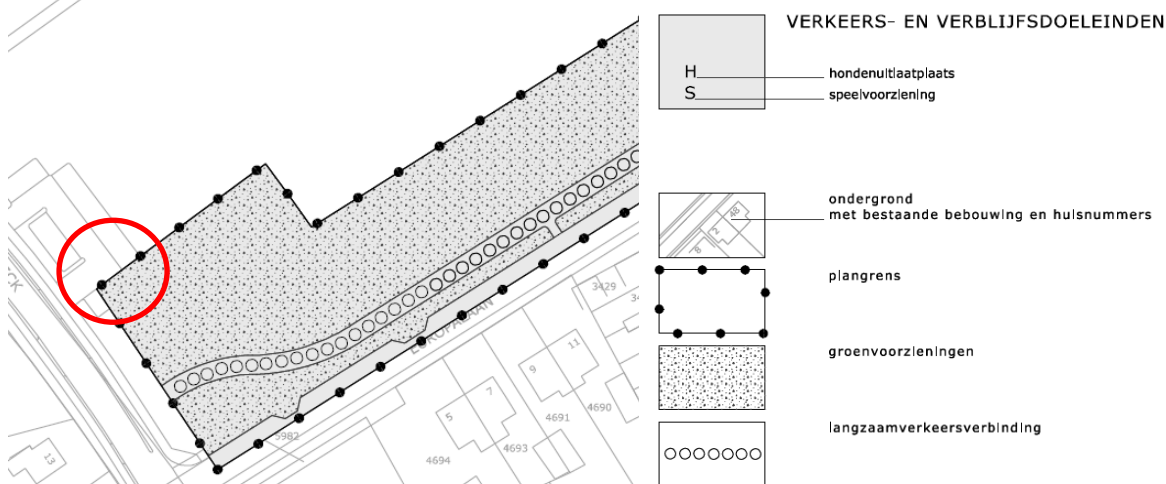
Het voorliggende bestemmingsplan 'Sondervick 19' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkelingen ter plaatse mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan.

1.3 Leeswijzer

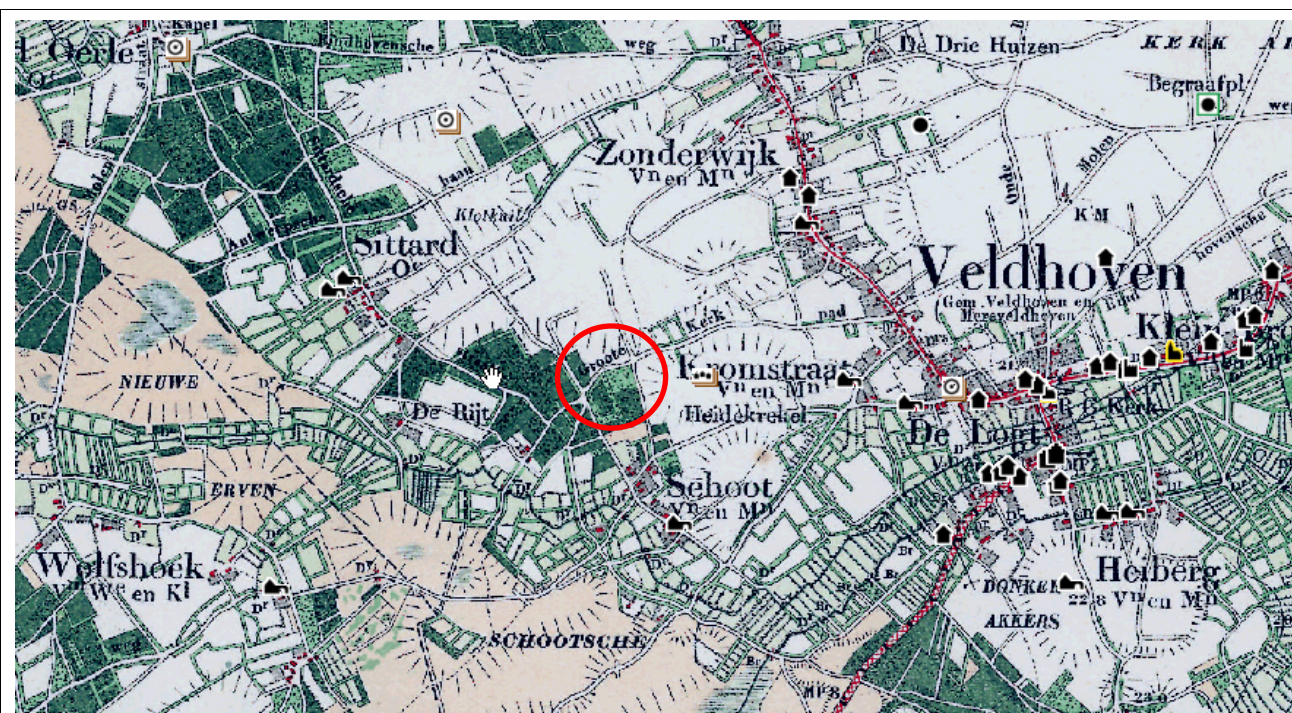
Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart dan wel verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Sondervick 19' weergegeven. Hoofdstuk 2 en 3 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven inclusief de wijze van handhaven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 3c: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'



Figuur 3d: Uitsnede bestemmingsplan 'Fietspad langs de Europalaan'



Figuur 4a: Historische kaart Veldhoven



Figuur 4b: Luchtfoto bestaande situatie (Google, 2011)

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Veldhoven

Ontstaansgeschiedenis

Dat het grondgebied van Veldhoven al in de prehistorie bewoond was, blijkt uit de aanwezigheid van grafheuvels. Rond het begin van de jaartelling behoorde Veldhoven tot het Romeinse civitas Tungrorum. Nabij het gehucht Heers zijn veel overblijfselen uit de Romeinse tijd gevonden. Rond de zevende eeuw werden in het gebied enkele nederzettingen gesticht door Frankische kolonisten. Deze introduceerden ook het christendom in de regio. Omstreeks het jaar 1000 liet de heer van Oerle een kerk bouwen, die in 1250 werd verkocht aan de abdij van Postel. Rond het begin van de veertiende eeuw trok de nederzetting Oerle meer macht naar zich toe, door de status van vrijheid te verkrijgen met alle bijbehorende privileges. Daarnaast werd er een schepenbank in Oerle gevestigd, die recht sprak over de omliggende dorpen.

In de periode 1559-1561 werden de dorpen Zeelst en Veldhoven tot leen verheven aan de leenman jonker François Schotelmans. De dorpen Oerle en Meerveldhoven werden verpand aan de leenman Willem de Borchgrave. Om de rechtspraak in de dorpen in lijn te houden met het nieuwe dagelijkse bestuur, werd in 1560 besloten de grote schepenbank van Oerle op te splitsen. In de zestiende eeuw leidde een lange reeks van oorlogen tot economische neergang. Ter voorkoming van plundering moesten vaak hoge afkoopsommen worden betaald aan voorbij trekkende troepen. In 1708 slaagde het dorp Veldhoven er niet in een dergelijke brandschatting te betalen. De periode van economische depressie duurde tot halverwege de negentiende eeuw.

Op 1 januari 1811 werden op bevel van Napoleon de schepenbanken afgeschaft en werd heel Nederland naar Frans model ingedeeld in gemeenten. Hierbij ontstonden de gemeenten Veldhoven-Meerveldhoven, Zeelst en Oerle. Onder invloed van de industriële revolutie keerde uiteindelijk het economische tij. Tegen het einde van de negentiende eeuw werden weverijen en steenfabrieken gevestigd in Veldhoven. Daarnaast werd het water van het beekje de Gender gebruikt door wasserijen, blekerijen en leerlooierijen. Rond 1900 kwam de sigarenindustrie op gang in Veldhoven (figuur 4a).

De eerst nog gestage ontwikkeling van Veldhoven krijgt na de oorlog een enorme impuls door de explosieve groei van bedrijvigheid in buurgemeente Eindhoven. Achtereenvolgens verrijzen de wijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek.

Huidige situatie Veldhoven

De gemeente Veldhoven is op 1 mei 1921 gevormd door het samenvoegen van de gemeenten Veldhoven en Meerveldhoven, Oerle en Zeelst. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn door de aanleg van nieuwbouwwijken deze vier oorspronkelijke dorpen aan elkaar vastgegroeid tot één grote bebouwde kom. Het dorp Oerle heeft hierbij het duidelijkst zijn eigen karakter behouden. Het westen en zuiden van de gemeente (figuur 4b) heeft nog een agrarisch landschap, waarin zich de beekdalen van de Run, de Gender, de Poelenloop en de Bruggenrijt bevinden. Het buitengebied van Veldhoven is rijk aan oude gehuchten met monumentale langgevelboerderijen en bossen met prehistorische grafheuvels. Veldhoven had op 1 april 2011 een inwonersaantal van 43.676.

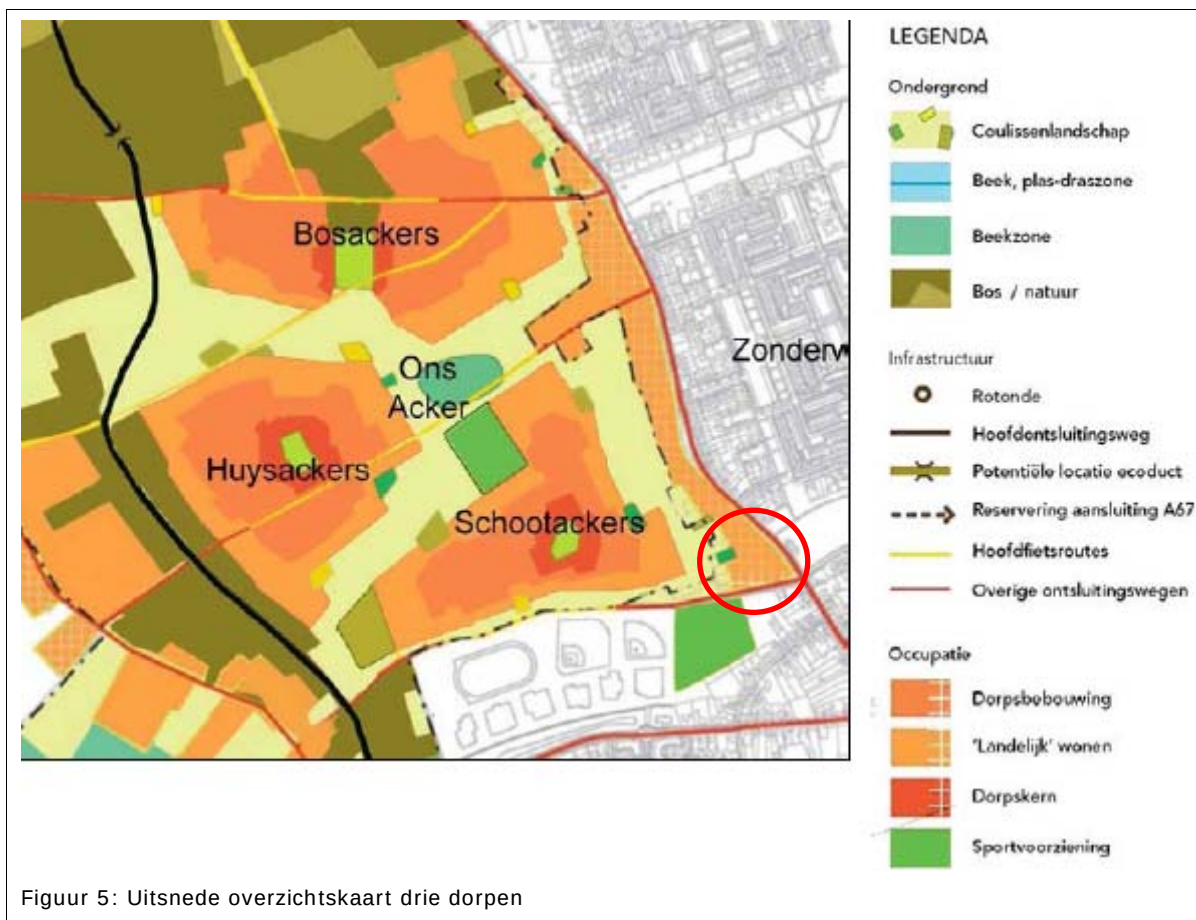
Zilverackers

Het plangebied ligt juist tegen de wijk in wording 'Zilverackers'. Tot nu is het gebied genaamd Zonderwijkse akkers en bestaat uit voornamelijk uit agrarische gronden. Het toekomstige Zilverackers wordt in het noorden begrensd door de wijk Oerle, in het oosten door de Sint Janstraat en Sondervick, in het zuiden door de wijk Pegbroeken en de Knegselseweg en in het westen door de gemeentegrens van Veldhoven en het gehucht Zandoerle.

Zilverackers is een uitbreidingsplan in het westen van Veldhoven. De komende vijftien tot twintig jaar krijgt dit plan verder vorm. Zilverackers voorziet in de bouw van circa 2.700 woningen, in een stedenbouwkundige structuur van dorpjes tussen het groen.

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische onderleggers wordt Zilverackers opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met ieder een eigen identiteit. Een van deze eenheden is de woningbouwontwikkeling 'drie dorpen'. De drie nieuwe dorpen zijn gelegen in het open landschap van de Zonderwijkse akkers en zijn genaamd: Bosackers, Huysackers en Schootackers. Dit laatste dorpje sluit aan op de achterzijde van het tuincentrum (figuur 5).

De dorpen krijgen een traditionele opzet met een concentrische opbouw van kern, mantel en rand en worden zo goed mogelijk ingepast in het bestaande waardevolle landschap.



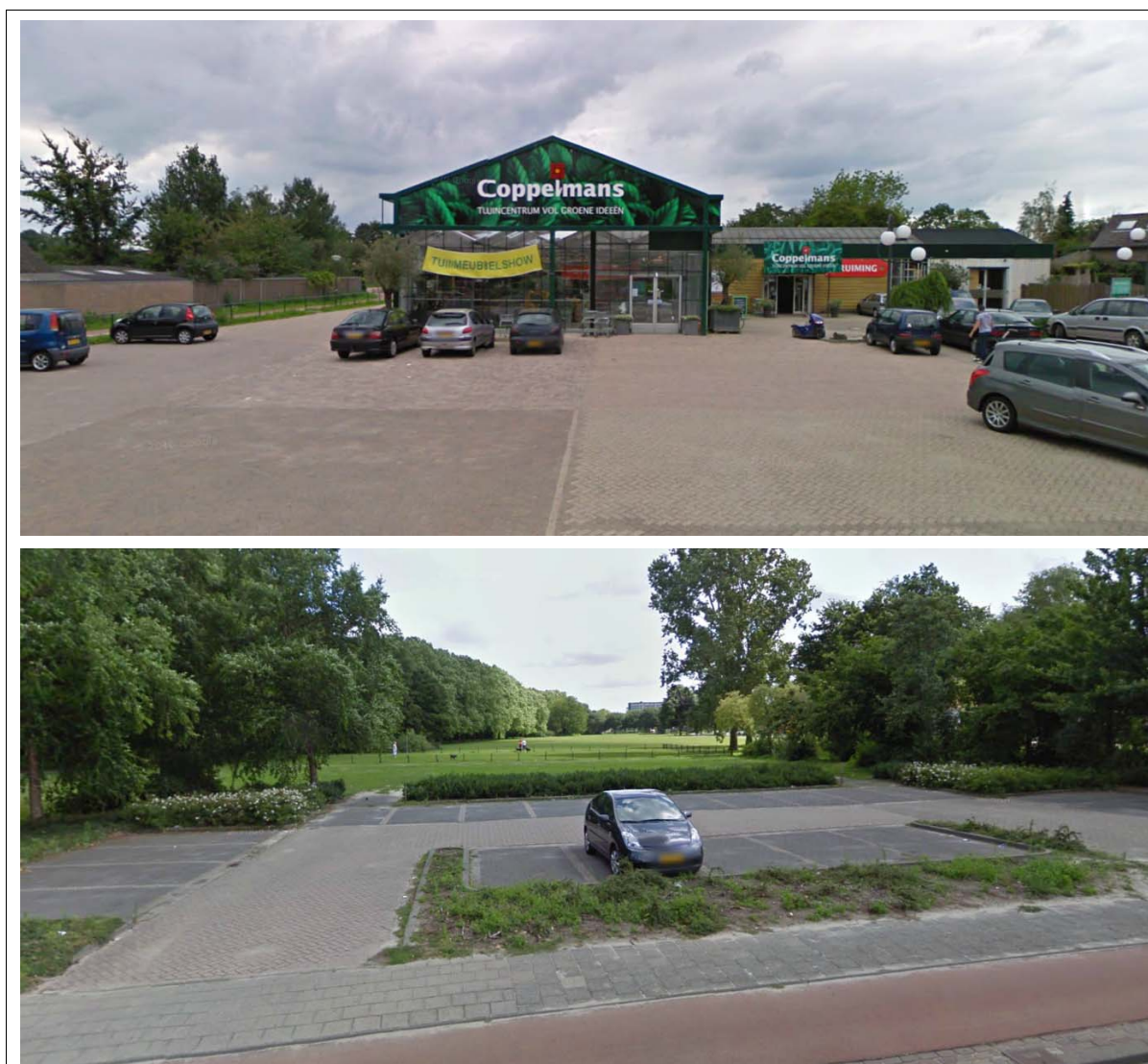
Figuur 5: Uitsnede overzichtskaart drie dorpen

2.3 Plangebied

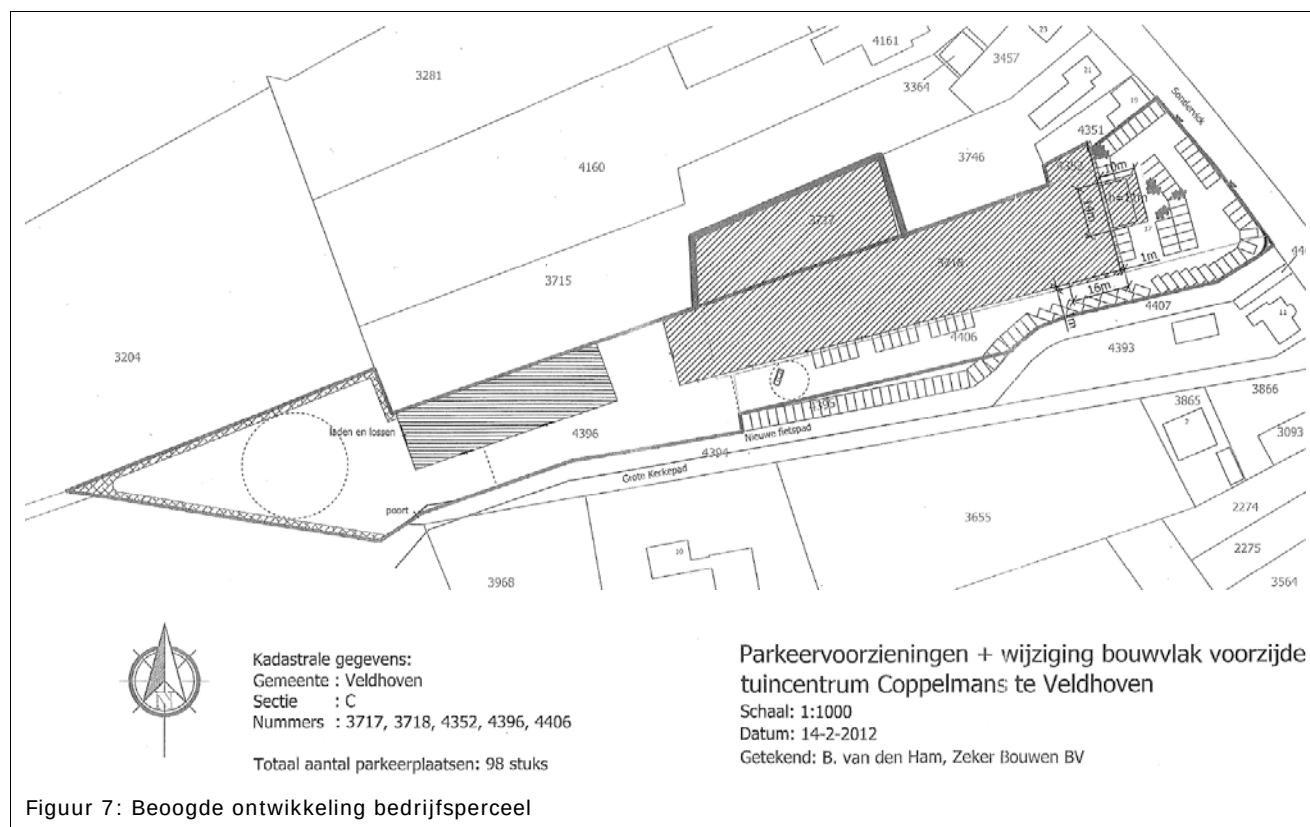
Het plangebied Sondervick 19 (figuur 6) ligt aan de westzijde van Sondervick, juist op de rand van één van de drie nieuwe dorpen Schootackers. Het plangebied bestaat voornamelijk uit gronden die ingericht zijn voor het tuincentrum. De inrichting bestaat uit bebouwing, ruimte voor parkeren en een laad- en losruimte achter op het terrein. De bebouwing bestaat uit één laag met een kap.

Het parkeren vindt plaats aan de voorzijde (oostzijde) en aan de zuidkant van het bedrijf. Aan de overzijde van de weg Sondervick is een overloopterrein ten behoeve van parkeren voor het tuincentrum gecreëerd (oostzijde Sondervick) gelegen in de wijk Zonderwijk. Een gedeelte van het terrein is momenteel ingericht als parkeerterrein. Aan de achterzijde van dit parkeerterrein is nu een groengebied gelegen.

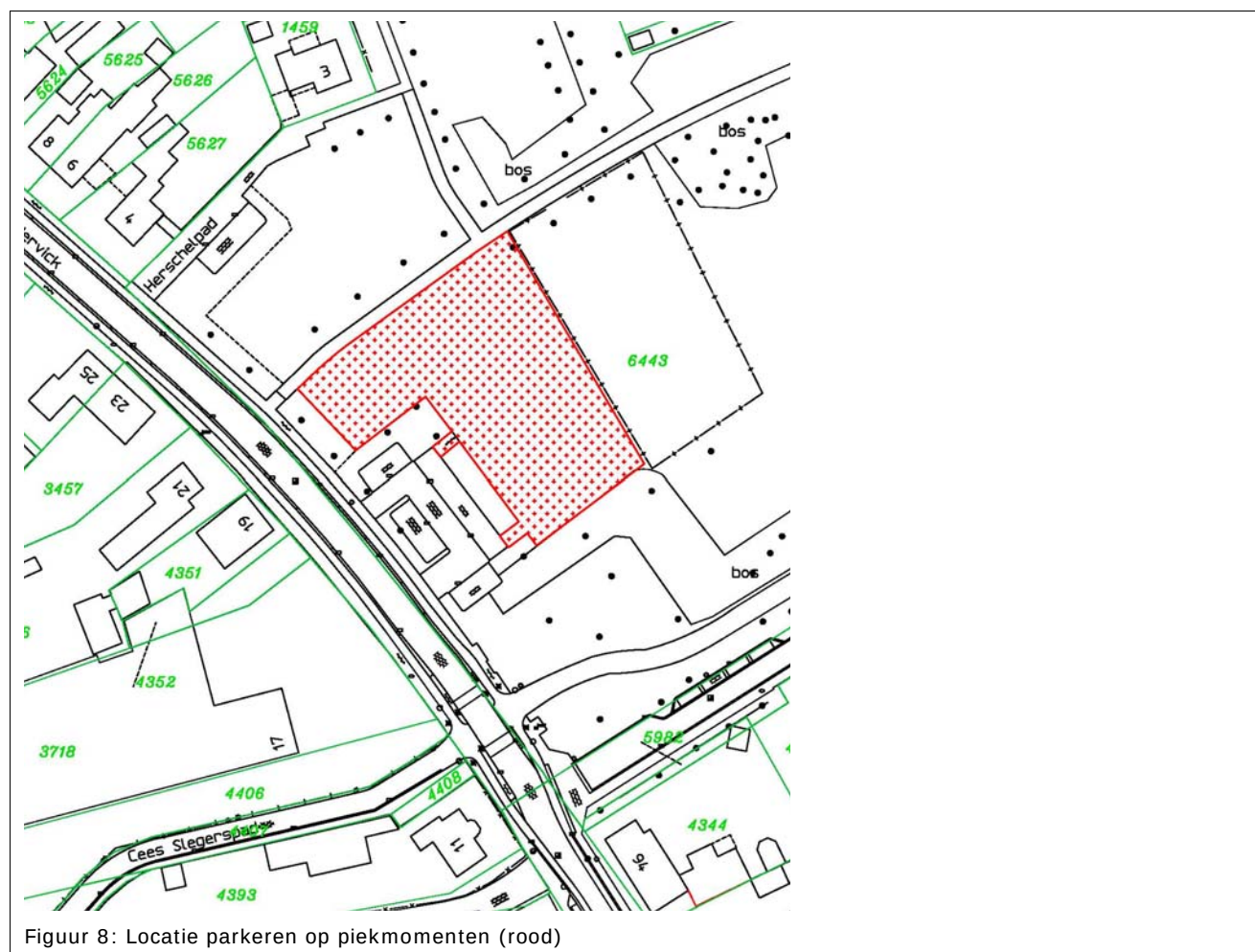
Tot slot is aan de zuidzijde van het plangebied een fietspad gelegen. Destijds is dit fietspad (Cees Slegerspad dat overgaat in het Grote Kerkepad) aangelegd als onderdeel van een langzaamverkeersverbinding langs de Europalaan ten behoeve van de bereikbaarheid van de Kempen Campus.



Figuur 6: Foto's bestaande situatie/omgeving



Figuur 7: Beoogde ontwikkeling bedrijfsperceel



Figuur 8: Locatie parkeren op piekmomenten (rood)

3 BEOOGDE SITUATIE

Tuincentrum Coppelmans heeft plannen om op het perceel Sondervick 19 een nieuwe entree (figuur 7) te realiseren, waarbij het aan de voorzijde uitstekende gedeelte gelijktijdig zal worden afgebroken. Het bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan is hierop echter niet afgestemd. Het bouwvlak wordt gewijzigd, zonder de bebouwingsmogelijkheden uit te breiden. Immers uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden is, gelet op de ligging van het tuincentrum, niet wenselijk. Een aanpassing van de voorzijde van de entree zorgt voor een kwaliteitsverbetering.

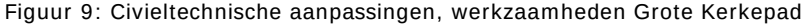
Het parkeerterrein aan de linkerzijde van de bebouwing (zijde Grote Kerkepad) zal voor de klanten beter bereikbaar en zichtbaar zijn. Er ontstaat een betere doorstroming van het bezoekersverkeer. Dit parkeerterrein heeft nu nog een uit te werken groenbestemming, maar krijgt een bedrijfsbestemming met een parkeeraanduiding zodat het parkeerprobleem kan worden opgelost. Gelet op de ligging van het perceel tegen het fietspad naar de Kempen Campus (Cees Slegerspad genaamd) en het tuincentrum, zijn er geen planologische bezwaren.

Het achterste deel van het bedrijfsperceel, welke volgens het vigerende bestemmingsplan een uit te werken groenbestemming heeft, wordt in het voorliggende bestemmingsplan zodanig bestemd dat de ruimte benut kan worden voor het draaien van vrachtauto's die, vanwege de bevoorrading, komen laden en lossen. Deze gronden mogen niet worden gebruikt als parkeer- of opslagruimte. Het bieden van een opslagmogelijkheid zou leiden tot een ongewenste uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Parkeergelegenheid aldaar strookt niet met de nabijge ligging van de te realiseren drie dorpen.

Aan de overzijde van het bedrijf ligt een verhard parkeerterrein, tussen het fietspad Cees Slegerspad en het Herschelpad (figuur 8). Om de parkeerproblemen verder tegen te gaan, zal dit parkeerterrein structureel als zodanig worden bestemd, ter vervanging van de groenbestemming, waarbij de daaromheen gelegen gronden op piekmomenten (maximaal 10 keer per jaar, verankerd in een bruikleenovereenkomst) ook voor parkeren mogen worden gebruikt. Dit laatste betekent dat de huidige groenbestemming met een aanduiding 'parkeren' wordt aangevuld. Dit parkeerterrein is overigens reeds sinds 1995 verhard en in 1999 uitgebreid. Met dit terrein wordt parkeeroverlast in de verdere omgeving voorkomen, bijvoorbeeld rond kerst, moederdag en in de lente.

Vanwege de juridisch-planologische verankering van laad- en losmogelijkheden én om te zorgen voor een verkeersveilige overstek naar het achterste perceel met opslagloods, zal de gemeente Veldhoven op eigen grond aan het Grote Kerkepad een verlenging van de bestaande weg aanleggen (figuur 9). Deze gronden zijn nu nog bestemd voor de agrarische bedrijfsuitvoering, het behoud en herstel van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik.

Dit bestemmingsplan, ingegeven door de parkeerproblematiek en verkeersveiligheid, legt de eindsituatie van het tuincentrum vast.



4 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsnotities en wet- en regelgeving, die relevant zijn op de voorgestane ontwikkeling. Voor zover de informatie raakvlakken heeft met de sectorale aspecten, worden de nota's in hoofdstuk 5 behandeld.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012 ter vervanging van de Nota Ruimte, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats van 3 augustus tot en met 13 september 2011. Gelijktijdig is toen een wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ter inzage gelegd, als juridische vertaling van de visie.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt per 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
- indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'.

Inmiddels is dit beleidsdocument vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van 1 oktober 2010, in werking per 1 januari 2011. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kennis-economie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op.
- Het overig stedelijk gebied (landelijke regio's) met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

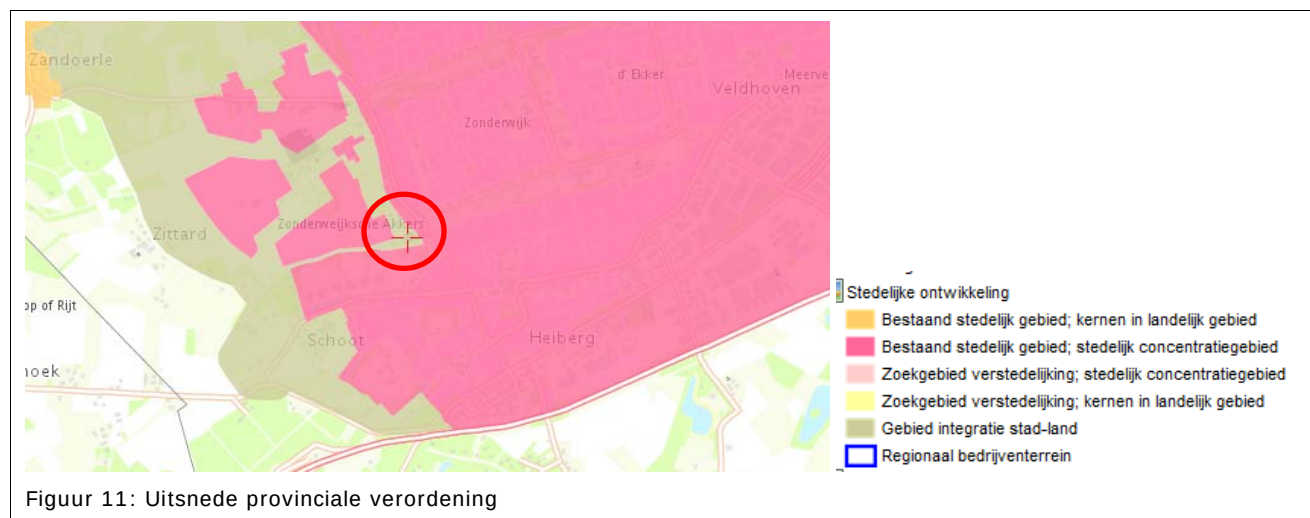
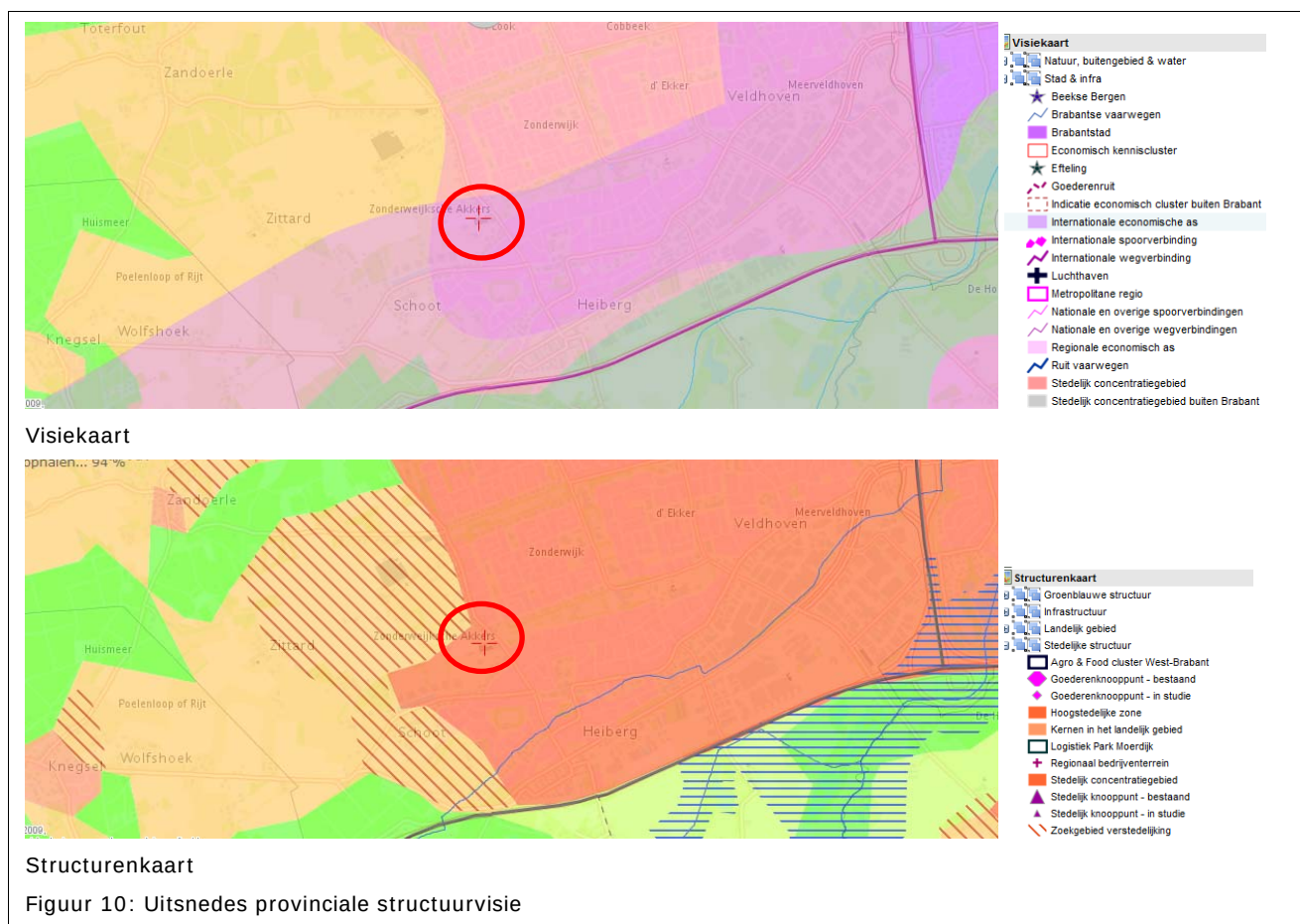
De rol van de provincie in de regionale samenwerking is driedig. Op de eerste plaats ziet de provincie er op toe dat er regionale afspraken ten aanzien van de verstedelijkingsopgave worden opgesteld en nageleefd. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben daarom een juridische basis in de Verordening ruimte, waarover hierna meer. Het gaat dan om de planning, zowel wat betreft aantallen als kwaliteiten van de opgave voor wonen, werken en voorzieningen.

Daarnaast heeft de provincie vanuit haar gemeente-overstijgende blik een rol als facilitator en regisseur van de regionale ruimtelijke overleggen.

Tenslotte neemt de provincie vanuit haar eigen visie en belang een deel van de opgave voor haar rekening. De ontwikkelende rol van de provincie richt zich op een select aantal provinciale gebiedsontwikkelingen en thematische ontwikkelingen.

De uitwerkingsplannen van het voormalige Streekplan, in dit geval het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, zijn inmiddels ingetrokken vanwege het gewijzigde provinciale beleid.

Veldhoven (figuur 10) met het plangebied ligt in het stedelijk concentratiegebied. Het plangebied is gelegen in gebied economisch kenniscluster met een internationale economische as.



Verordening Ruimte

De Wro geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: de planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die in twee fasen in 2010 is vastgesteld. De nieuwe verordening is per 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en RuimtevoorRuimte. Ook bevat de verordening regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Alsmede een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en er is een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en zijn er op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten.

De provincie heeft aangegeven waar het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen een plek mogen krijgen. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut.

Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeurings-taak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

Het plangebied is deels gelegen in het bestaande stedelijke gebied/stedelijk concentratiegebied en deels gekenmerkt voor de integratie van stad en land (figuur 11). Dit is een gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk is. In het algemeen zijn dit gebieden die om landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische redenen bepalend zijn voor de regionale landschappelijke structuur. Op dat moment zijn diverse artikelen uit de Verordening van toepassing. Zo gaat artikel 2.1 in op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten bestaand stedelijk gebied en de verantwoording daarvan in een bestemmingsplan. Een zorgvuldig ruimtegebruik houdt bijvoorbeeld in dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsplan en/of bouwvlak en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan als de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke

ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Aanwezige waarden moeten worden gerespecteerd en de ontwikkeling moet passend zijn in de omgeving.

Aansluitend gaat artikel 2.2 over de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is een onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie dan wel past binnen de hoofdlijnen ervan. Slechts als deze verbetering niet is gegarandeerd, wordt een passende financiële bijdrage in het landschapsfonds verlangd.

Artikel 3.4 regelt de stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad-land. Hierin is de noodzakelijke landschapsontwikkeling geregeld. Zo zal de stedelijke ontwikkeling moeten aansluiten bij bestaand stedelijk gebied én moet de ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

In voorliggend geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien volgens het bepaalde in de Verordening onder een stedelijke ontwikkeling dient te worden verstaan: “nieuw ruimtebeslag of wijziging of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.” Aangezien voorliggend bestemmingsplan enkel ziet op het mogelijk maken van het laden en lossen aan de achterzijde van het perceel (gelegen in de aanduiding 'integratie stad-land') kan er niet gesproken worden over een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte. Verder zijn ook de artikelen 2.1 en 2.2 niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling. Hier wordt immers gesproken over een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor een ruimtelijke ontwikkeling. Een ruimtelijke ontwikkeling is volgens het bepaalde in de Verordening ruimte: “Bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.” Voor het laden en lossen aan de achterzijde van het perceel dan wel de toekomstige ontsluitingsweg is geen omgevingsvergunning vereist. Voor de realisering van een nieuwe entree is wel een omgevingsvergunning vereist, maar deze is volgens het bepaalde in de Verordening ruimte gelegen in het stedelijk gebied, evenals de aan de overzijde gelegen toekomstige parkeerplaatsen.

Bodemvisie

In 2006 heeft de provincie het initiatief genomen voor het opstellen van een praktijkdocument Bodem voor de periode 2007 tot 2010. Het document van 1 november 2007 is specifiek gericht op de uitvoering van bodemsaneringen en speciaal bedoeld voor niet-bevoegd-gezag-gemeenten, adviesbureaus en andere instanties die betrokken zijn bij de uitvoering van bodemsanering.

De provincie wil haar beleid met betrekking tot de aanpak van bodemverontreiniging inzichtelijk maken. Het document beschrijft de wijze waarop de provincie de geboden (beleids) ruimte in de WBB invult vanuit de specifieke situatie in Brabant. Van elk onderdeel in de bodemsaneringsketen wordt een beknopte beschrijving gegeven van het generieke beleid en van de wijze waarop de provincie de betreffende onderdelen nader invult. De beleidsnota behandelt geen onderwerpen waarvoor de verantwoordelijkheid niet bij de provincie ligt. Voor onderwerpen waarvoor gemeenten bevoegd gezag zijn, werkt de provincie samen met de provincie Gelderland en Bodem+ aan een beleidsnota specifiek gericht op gemeentelijke bodemtaken. Voor dit laatste is ook het platform Bodembeheer Brabant (PBB) van belang. Het document moet nog tot een bodemvisie leiden.

Provinciaal Milieuplan 2011-2014 (ontwerp)

Het vast te stellen Provinciale Milieuplan (PMP) is de schakel tussen het Nationale Milieubeleidsplan en de Milieuplannen van de in de provincie Noord-Brabant gelegen gemeenten. Het bevat de milieudoelen van de provincie en hoe deze gerealiseerd kunnen worden.

Provinciale Staten dienen bij het vaststellen van de Provinciale Milieuverordening rekening te houden met dit plan. De Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006-2010 komt met de vaststelling van het Provinciale Milieuplan 2011-2014 te vervallen.

Basiselementen van de provinciale visie zijn:

- mensen in Noord-Brabant wonen, werken en recreëren in een gezonde, schone en veilige leefomgeving;
- Noord-Brabant draagt bij aan het verminderen van de mondiale milieubelasting voor dat deel waarvoor de provincie verantwoordelijk is;
- het verbeteren binnen de planperiode van de basiskwaliteit voor de verschillende Milieuthema's;
- het stimuleren van het schoonmaken en schoonhouden van water, bodem en lucht.
- het bevorderen van het zuinig omgaan met energie en grondstoffen en stimuleren van het gebruik van duurzame energie;
- richten op het uitvoeren van wettelijke taken en aangegane afspraken.

Thema's als duurzaamheid en klimaatbestendigheid vormen van meet af aan randvoorwaarden voor elk provincieplan en worden daarom in dit PMP niet verder uitgewerkt. Het PMP biedt een sturend kader voor een negental thema's.

4.3 Gemeentelijk beleid

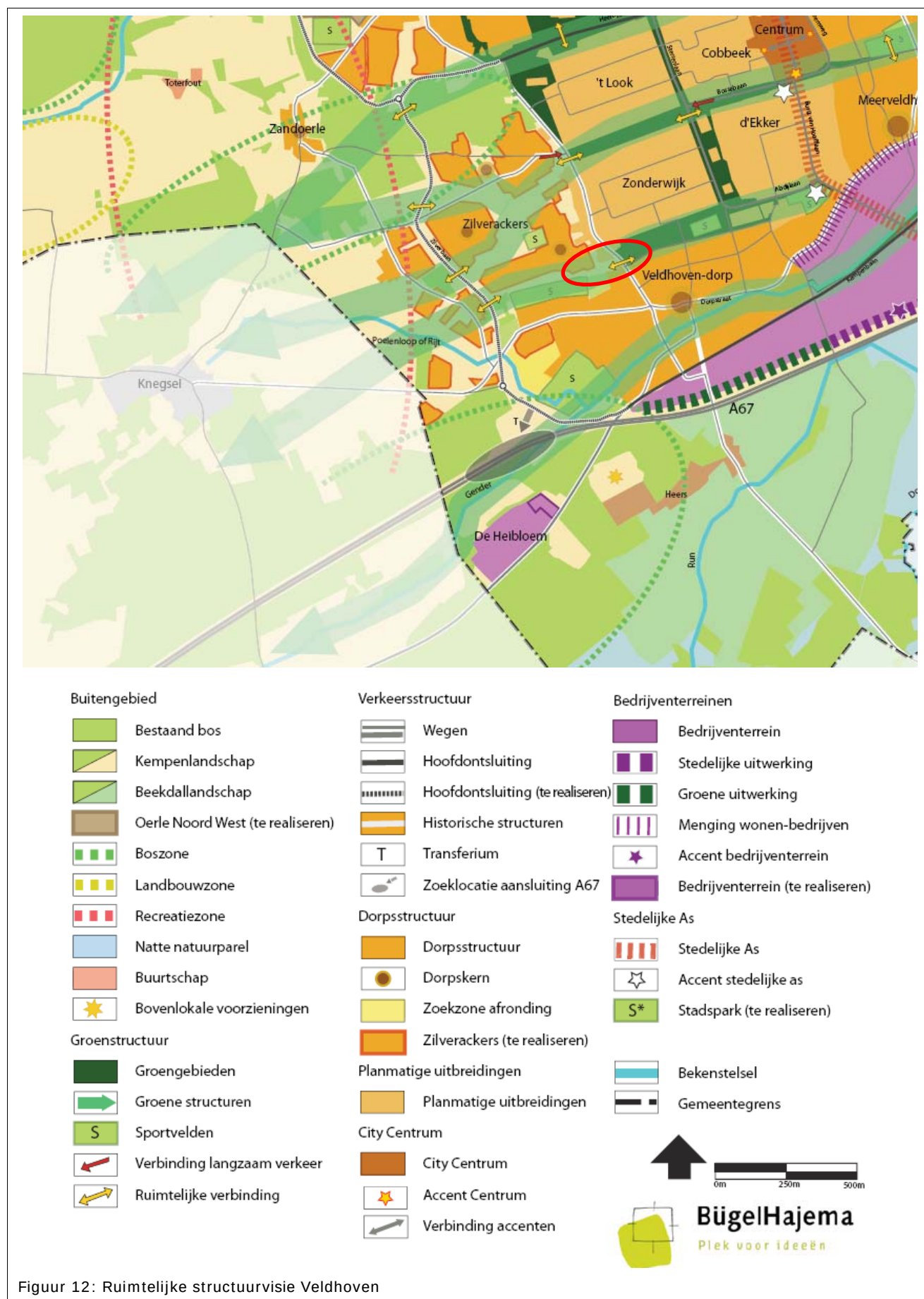
Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

De ruimtelijke structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' is vastgesteld op 3 juni 2009. De gemeente Veldhoven heeft ervoor gekozen om vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wro een structuurvisie voor het gehele grondgebied op te stellen. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie is koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen'. Daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst.

In de nieuwe structuurvisie (figuur 12) 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.

Bij de totstandkoming van de nieuwe structuurvisie heeft de Stadsvisie 2005 een belangrijke rol gespeeld. Deze heeft als ondertitel 'best of both worlds', een verwijzing naar het stedelijke en dorpse karakter van Veldhoven. Deze twee werelden zijn in deze structuurvisie verder uitgewerkt onder het motto: durven kiezen voor kwaliteit.

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.



Figuur 12: Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

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.

De structuurvisie onderkent een aantal belangrijk bouwstenen, zoals de groenstructuur, de verkeersstructuur, de dorpsstructuur, het buitengebied, de stedelijke as, de bedrijventerreinen en het City Centrum. Maar het is de onderlinge afstemming tussen alle onderdelen die de structuurvisie maakt tot een gedegen, integrale basis voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven.

Op de verbeelding van de structuurvisie is (de omgeving van) het plangebied -de locatie ligt juist op de grens met het uitbreidingsgebied- aangeduid als 'Zilverackers' te realiseren met een 'groenstructuur'.

Over verkeer en infrastructuur wordt in de structuurvisie aangegeven dat het verkeerssysteem niet optimaal functioneert. Op een aantal plekken wordt gestreefd naar een impuls voor de verkeersstructuur van Veldhoven, om ook in de toekomst garant te kunnen staan voor een duurzame ontsluiting van Veldhoven.

Het gaat hierbij onder meer om:

- verbetering van de hoofdwegenstructuur van Veldhoven;
- kwalitatieve verbetering van de verkeerstructuur, waarbij de overheersende rol van het autoverkeer plaatselijk wordt teruggedrongen ten gunste van het langzame verkeer;
- uitbreiding van het (H)OV-netwerk, met name in de richting van De Run, het City Centrum en de woonwijken.

De lijn die was uitgezet in de structuurvisie 'Zilverackers' is voortgezet in de ruimtelijke structuurvisie Veldhoven. Het voornemen is het resultaat van het planvormingsproces waarvan deze structuurvisie onderdeel uitmaakte. Ten aanzien van woningbouw vormt dit beleid geen aanvulling ten opzichte van de structuurvisie 'Zilverackers'.

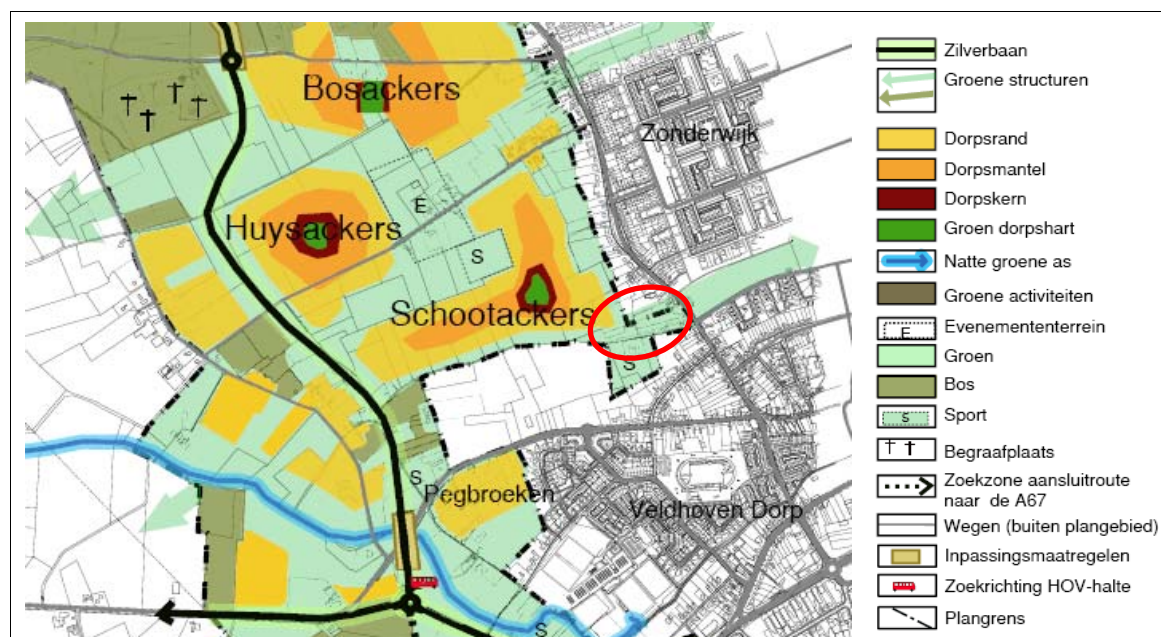
Structuurvisie Zilverackers en Masterplan Veldhoven-West

De gemeente Veldhoven gaat ten westen van Veldhoven een nieuwe woningbouwlocatie 'Zilverackers' ontwikkelen. Er wordt uitgegaan van de bouw van circa 2.700 woningen in de periode tussen 2009 en 2030, met de daarbij behorende voorzieningen. De ontwikkeling van Zilverackers is ingegeven door de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft, als derde gemeente in de regio Zuidoost-Brabant.

Hiertoe is in 2009 een structuurvisie (figuur 13) en in 2007 een Masterplan opgesteld. Het plangebied, juist op de grens van Zilverackers, is als groen aangemerkt.

Landschapsplan Zilverackers

Het Landschapsplan Zilverackers uit 2011 geeft een verdere verfijning aan het beleid volgens de Gebiedsvisie landschap Zilverackers. Het Landschapsplan Zilverackers is namelijk een nadere invulling van het groenprogramma uit de gebiedsvisie en vormt de opmaat voor gedetailleerde inrichtingsplannen. Het plan geeft inzicht in de invulling van het landschap van het totale plangebied Zilverackers. Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van alle landschapsprojecten waaruit het landschapsplan bestaat.



Figuur 13: Uitsnede structuurvisie Zilverackers



Figuur 14: Gebiedsvisie, indicatie begrenzing bestemmingsplannen



Figuur 15: Gebiedsvisie, uitsnede Visiekaart

Gebiedsvisie landschap Zilverackers

In opdracht van de gemeente Veldhoven is in 2009 een gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers (figuur 14) opgesteld. Het rapport geeft een nadere toelichting op de historische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied en hoe die worden behouden en waar mogelijk versterkt. Op de Visiekaart (figuur 15) wordt opgemerkt dat ter plaatse de oude lijnen moeten worden benadrukt.

Verkeersbeleid

De gemeente Veldhoven heeft in 1995 de Structuurvisie en in 1996 het Verkeersveiligheidsplan (1996) vastgesteld. Daarna hebben zich diverse nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de groei van het autogebruik in het algemeen leiden tot een toenemende verkeersdruk. De leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van Veldhoven komen hierdoor in de knel.

In het Verkeerscirculatieplan (VCP, vastgesteld 2007) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar. In het VCP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor de verschillende vervoerwijzen, het parkeren, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Als ambities is een aantal ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen beschreven.

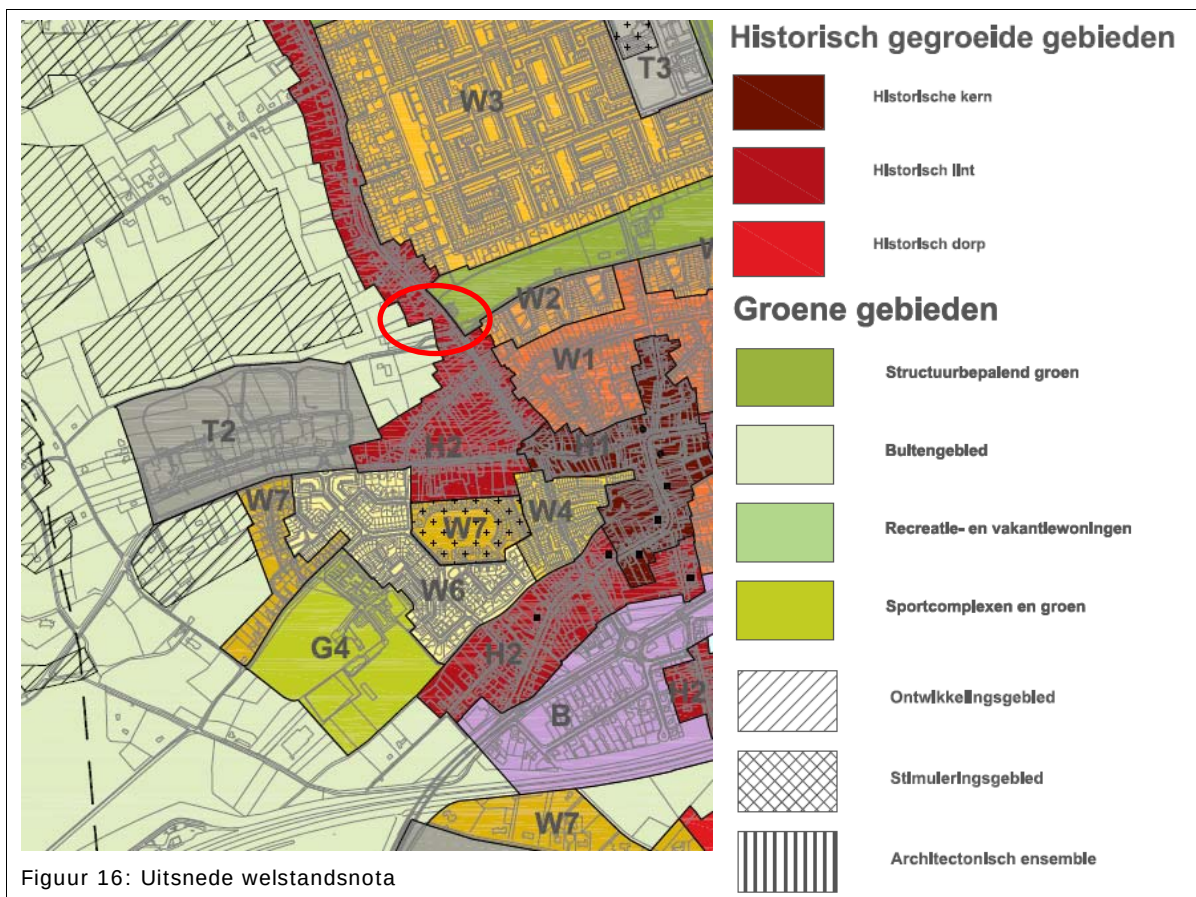
Welstandsnota

De gemeente beschikt over een Welstandsnota 2008 (inclusief wijzigingen december 2010). Welstand richt zich op de verschijningsvorm en plaatsing van gebouwen en objecten in de omgeving. Welstand beoordeelt of een bouwwerk in zichzelf consequent is en in relatie tot bouwwerken in de directe omgeving passend is. Welstand gaat dus over de kwaliteit en de uitstraling van het bouwwerk ten opzichte van de bebouwing in zijn omgeving.

Met het uitvoeren van welstandtoezicht stelt de gemeente Veldhoven zich ten doel een wezenlijke bijdrage te leveren aan het behoud, de verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent een prettig woon-, leef-, en werkklimaat binnen de gemeentegrenzen. Het plangebied is gekenmerkt als:

H2 historisch lint, omgevingsbeeld

- hoofdzakelijk individuele woningen met incidenteel andere functies;
- slingerend verloop van straten en perceelsgrenzen geven samen met een verspringende rooilijn een informeel beeld;
- doorgaand karakter van straten, continuïteit in routes;
- door vrijstaande ligging zijn groene ruimtes en doorzichten tussen de bebouwing aanwezig;
- de pandsgewijze bebouwing is georiënteerd op de weg, een voortuin scheidt de bebouwing van het openbaar gebied;
- laanbeplanting, voortuinen en groen tussen de bebouwing geven een groen karakter;
- geleidelijke overgang tussen openbaar- en privégebied door rijke begroeiing aan de voor- en zijkant van de bebouwing.



Bebouwingsbeeld

- samenhang in straatbeeld door overwegend historische bebouwing en eenheid in de afwisseling van pandsgewijze invulling;
- diversiteit aan gebouwtypen, vooral uit het einde van de 19de en begin van de 20ste eeuw met tegenwoordig hoofdzakelijk een woonfunctie;
- historisch boerderijen, woningen, landarbeidershuisjes en bedrijfsgebouwen;
- latere invullingen met woningen;
- vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen uit de tweede helft van de 20ste eeuw met diverse vormgeving;
- afwisselend straatbeeld door individueel vormgegeven panden met verschil in bouwstijl;
- eenvoudige hoofdmassa en bouwhoogte van één tot twee lagen met kap;
- verschillende kapvormen, veel zadeldaken met de nok parallel aan de straat, ook wolfs-eind, samengestelde kappen en mansardedaken;
- duidelijke gevelbeëindiging en opbouw met plint, midden en top;
- verticale geleiding van de gevel met grote staande ramen;
- verfijnde, ambachtelijke detaillering;
- vooral rode baksteen, natuursteen accenten of stucwerk;
- keramische pannen of leien;
- overwegend witte of lichte kozijnen en accenten.

Het tuincentrum past niet binnen dit bebouwingsbeeld dat voornamelijk gericht is op woningbouw. Een wijziging van het tuincentrum zal daarom niet getoetst worden aan de gebiedscriteria voor een historisch lint, maar aan de algemene welstandscriteria.

Bestemmingsplan

De beoogde projectlocatie is gelegen in meerdere vigerende bestemmingsplannen. In paragraaf 1.2 is hierop reeds ingegaan zodat nu met een verwijzing daarnaar wordt volstaan.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015

De gemeente Veldhoven heeft op 9 februari 2010 een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. 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.

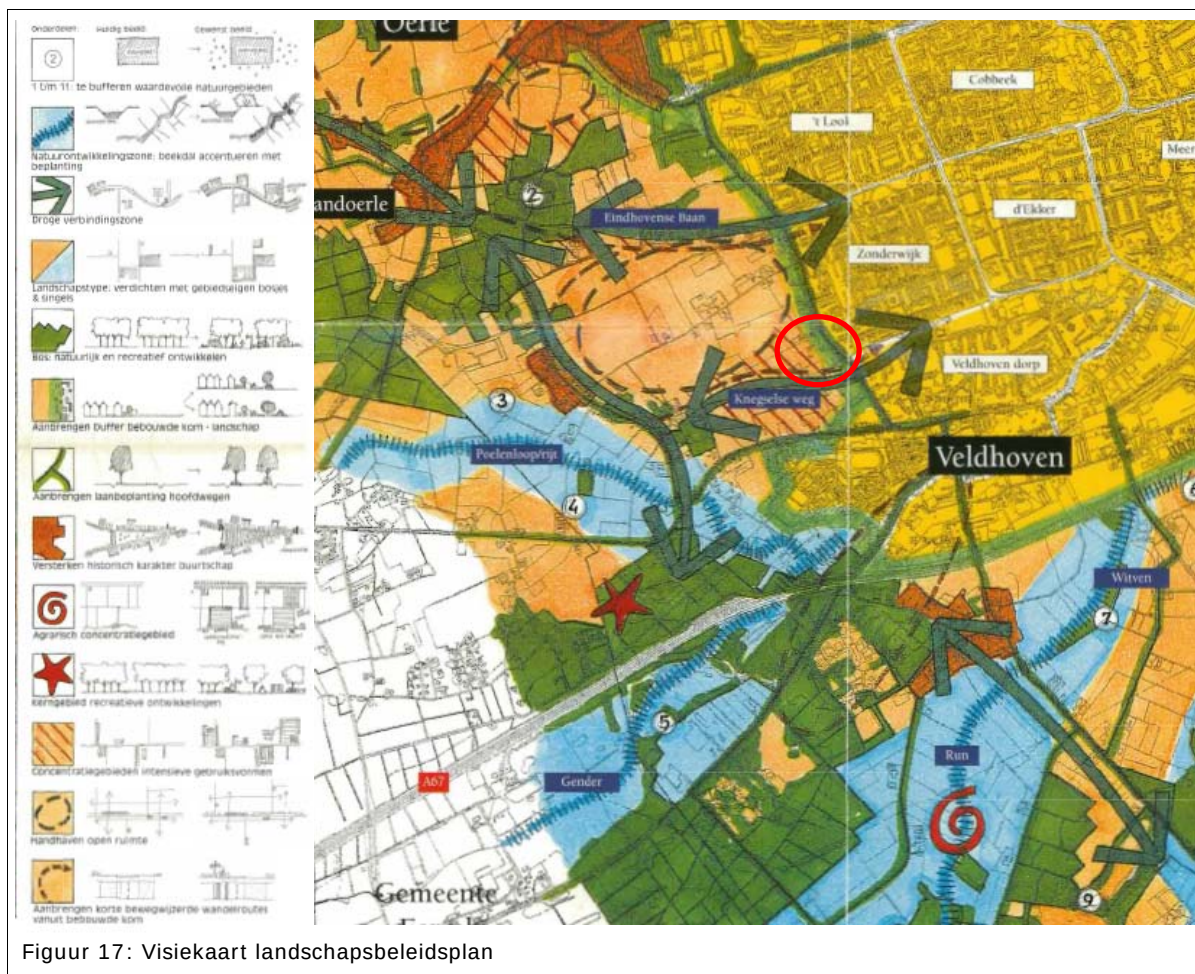
Groenbeleidsplan Veldhoven 2009-2019

Het Groenbeleidsplan Veldhoven 2009-2019 maakt inzichtelijk welke belangrijke groenstructuren binnen de gemeente aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Hierdoor wordt een duurzame ontwikkeling van het groen in deze structuren gewaarborgd. Het groen krijgt zo de mogelijkheid uit te groeien. Tevens zorgt het groenbeleidsplan dat de stedelijke en wijkgroenstructuur nu en in de toekomst bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Naast het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren is het groenbeleid (groenbeleid, bodembeleid en beheer en onderhoud) een belangrijk onderdeel van dit plan. Hierin wordt de inhoudelijke koers voor het groen in de gemeente bepaald.

Het parkeerterrein aan de overzijde van Coppelmans maakt deel uit van de robuuste groenstructuur van Veldhoven. Hier dient dus ook aandacht besteed te worden aan de functie van dit groene raamwerk voor de biodiversiteit en moet bescherming aan het groen worden geboden. In kader zijn wij van mening dat het gelimiteerde gebruik van gronden als overloopterrein voor parkeren, maximaal 10 maal per jaar, het groen feitelijk niet aantast. Dit deel van het parkeerterrein wordt ook niet verhard. Bovendien ligt het verharde parkeerterrein er al een aantal jaar én wordt dit nu ook juridisch-planologisch verankerd.

Landschapsbeleidsplan 1998-2018

Het landschapsbeleidsplan (figuur 17) vormde een bouwsteen voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009. Doel is om te komen tot een waardebeoordeling van het huidige landschap waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een gefundeerde sturing plaatsvinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de leefbaarheid van het landschap voor de inwoners worden vergroot. Op basis van een analyse en visie, is gekomen tot een reeks van projecten. Jaarlijks worden de projecten geprioriteerd.



Figuur 17: Visiekaart landschapsbeleidsplan

Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening 2010. 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. (Bouwbesluit, 2003, artikel 2.190, lid 1). De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van de beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

De Nederlandse Vereniging voor Brandweerbepoort en Rampenbestrijding (NVBR) 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 uit 2006 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.

Economisch Beleid Veldhoven 2007-2015

De strategische visie concentreert zich op vier thema's:

- economische structuur;
- ruimte voor bedrijven;
- detailhandel;
- arbeidsmarkt en onderwijs.

In de Nota Economisch Beleid 2007-2015 staat dat Veldhoven zich op een vijftal doelstellingen richt. De belangrijkste punten daarbij zijn: verbreding, profilering als vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven, stimuleren van starters, verankeren van gevestigde bedrijven door accountmanagement, voldoende ruimte voor bedrijvigheid, evenwichtige detailhandelstructuur, scholing en arbeidsmarkt.

Op 1 maart 2011 is het Economisch Actieprogramma voor de periode 2011-2014 vastgesteld. Hierin zijn 17 concrete actiepunten geformuleerd. Het betreft zowel nieuwe acties als acties die -al dan niet in aangepaste vorm- doorlopen uit het actieprogramma 2007-2010.

Detailhandelsstructuurvisie

Op 19 februari 2008 is vanwege de detailhandel een structuurvisie vastgesteld. Het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Veldhoven dateert uit 1996. Sindsdien doen zich in en rondom Veldhoven diverse ontwikkelingen voor die vragen om een integraal en actueel inzicht in de gewenste detailhandelsstructuur in Veldhoven. Daarnaast krijgen provincies en gemeenten met de vaststelling van de Nota Ruimte meer eigen verantwoordelijkheid om het beleid te bepalen.

De gemeente Veldhoven wil komen tot een heldere en uitvoeringsgerichte visie op de gewenste winkelstructuur tot 2015. Tevens is een doorkijk gewenst tot 2030 in verband met de ontwikkelingen die voortvloeien uit de woningbouwplanning, Bestuurlijk Overleg Randgemeenten, de Stadsvisie, het Regionaal Structuurplan en plannen bij buurgemeenten (onder andere Nimbus).

In deze visie voor Veldhoven wordt nadrukkelijk gekozen voor een sterk City Centrum en een concentratie van de dagelijkse winkelfunctie in een beperkt aantal wijkwinkelcentra. Nieuwe ontwikkelingen, waaronder schaalvergroting, dienen te worden ingepast in of aan bestaande centrumgebieden. Grootschalige detailhandelsontwikkelingen buiten bestaande centrumgebieden (zoals Nimbus) vormen een bedreiging voor het functioneren van bestaande centra. Dergelijke ontwikkelingen verstoren een gezonde, toekomstgerichte winkelstructuur en zijn daarom ongewenst.

4.4 Toetsing beleidskaders

Er is sprake van herinrichting van een bestaand tuincentrum. Het betreft sloop en nieuwbouw van de bedrijfsentree zonder dat er méér vierkante meters worden bebouwd. Tegelijkertijd vormt de ontwikkeling een kwaliteitsverbetering, niet alleen intern voor de bedrijfsvoering maar ook voor het straatbeeld vanaf Sondervick. Daarbij wordt een bestaand parkeerprobleem aangepakt zodat de overlast verminderd wordt. De verharde parkeerplaatsen liggen inmiddels al 17 jaar op de huidige locatie én gelet op de druk op het gebied bestaat nog steeds de noodzaak deze te behouden. In de keuze om de verharde parkeerplaatsen positief te bestemmen is overwogen dat de verharde parkeerplaatsen niet dichtbij de bestaande woningen zijn gelegen, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van deze woningen.

Verder is hierbij in overweging genomen dat de ligging van de verharde parkeerplaatsen het beleid ten aanzien van de 'groene vinger' zoals verwoord in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en het Groenbeleidsplan niet aantast. De doorzichten vanaf de Sondervick naar het achtergelegen park blijven immers behouden en zorgen voor de nodige 'groene' kwaliteit voor het gebied. Doordat het verharde parkeerterrein de gedachten achter 'het groene vinger – beleid' niet aantast, is besloten deze verharde parkeerplaatsen positief te bestemmen.

Ditzelfde geldt voor de locatie van de onverharde parkeerplaatsen. Het gebruik van de parkeerplaatsen op het grasveld leidt door het niet verharden en het maximale aantal van 10 keer per jaar, niet tot aantasting van de groene kwaliteit van het gebied.

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Aan de regelgeving, zoals deze in de provinciale verordening wordt verwoord, wordt voldaan.

5 SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

Conclusie

Het tuincentrum betreft geen geluidsgevoelige functie. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Doel van de Wet Luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het Rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven bijvoorbeeld aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft een gemeentebreed luchtkwaliteitsonderzoek uit laten voeren. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in 'Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven - Schone lucht in een groeiende woonomgeving' (Milieudienst regio Eindhoven, december 2006). De inspanningen van de gemeente zijn er op gericht om de inwoners een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving te bieden. Dit kan alleen wanneer er ook maatregelen worden getroffen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Via gemeentelijke maatregelen wordt gestreefd naar het verbeteren van de luchtkwaliteit in Veldhoven:

- in 2015 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) op leefniveau nergens overschreden;
- in 2010 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) op leefniveau nergens overschreden. Onder leefniveau wordt verstaan: een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden;
- in 2010 is het aantal overschrijdingen van de 24-uur-gemiddelde concentratie fijn stof met 80% afgenomen ten opzichte van de situatie in 2005;
- in 2015 is geen sprake meer van overschrijdingen.

Alle nieuwe ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen binnen de gemeente worden (in de fase van planvorming) getoetst aan dit Luchtkwaliteitsonderzoek.

Conclusie

Vastgesteld kan worden dat het project niet is aan te merken als een 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Ook leidt het project 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, nu het plan niet voorziet in een feitelijke uitbreiding van de activiteiten noch een verkeersaantrekkende werking heeft. Geconcludeerd kan worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit.

Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten.

Bodemfunctiekaart

De gemeente heeft de verplichting om een bodemfunctiekaart vast te stellen. De gemeente Veldhoven heeft in 2008 een bodemfunctiekaart vastgelegd, de bodemfunctiekaart is in 2010 gewijzigd in verband met enkele nieuwbouwprojecten. In deze nota wordt nader invulling gegeven aan de doelstelling en de toepassing waarvoor de bodemkwaliteitskaart wordt opgesteld.

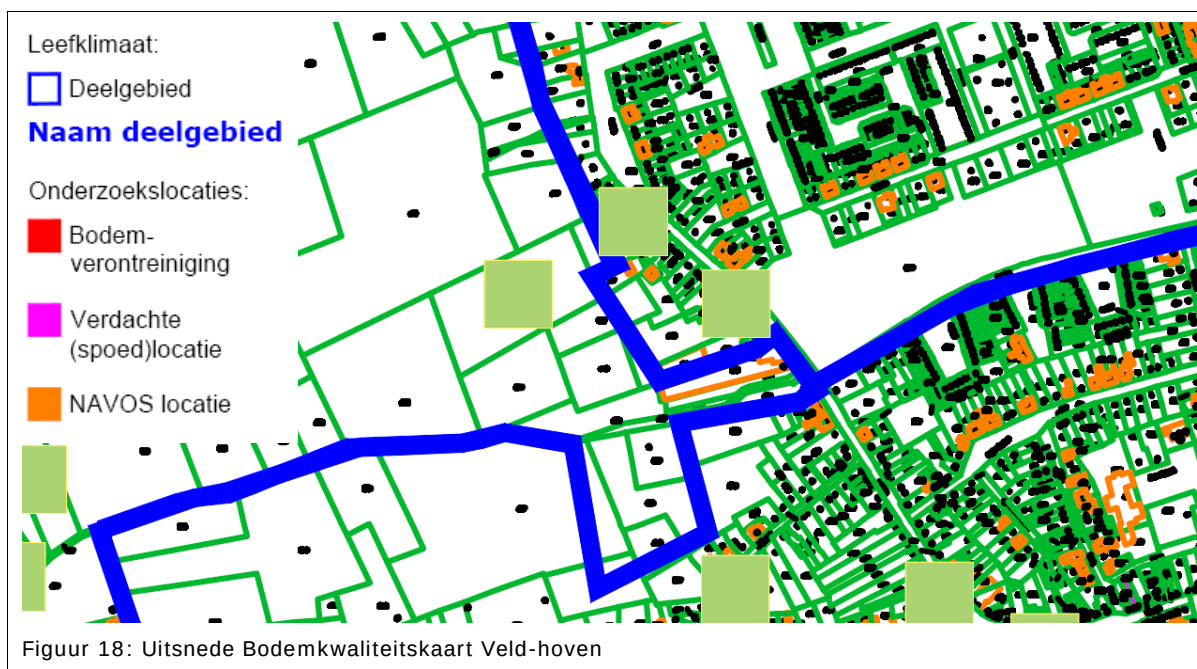
Nota bodembeheer

In dit rapport uit 2010 worden de beleidsregels beschreven voor het toepassen van grond op (land)bodem binnen de gemeente Veldhoven. De gemeente Veldhoven heeft gekozen voor een gebiedsspecifiek kader.

Deze Nota bodembeheer dient als de beleidsmatige onderbouwing voor de keuze van een gebiedsspecifiek kader. Het doel van de Nota bodembeheer is om het grondverzet met een bodemkwaliteitskaart (figuur 18) verder te faciliteren.

In deze Nota bodembeheer wordt gesproken over grond, aangezien binnen de gemeente Veldhoven geen tot zeer weinig bagger vrijkomt bij werkzaamheden. Mocht alsnog bagger vrijkomen dan kan waar grond staat ook bagger worden gelezen.

Dit document bevat tevens de bodemthema's die binnen de gemeente Veldhoven van toepassing zijn. De bodemthema's zijn puur informatief en worden gebruikt om in de toekomst een verdere invulling te geven aan de gemeentelijke bodemambities. De gemeente Veldhoven wil uiteindelijk een (gebiedsgericht) duurzaam bodembeleid ontwikkelen.



Conclusie

Voor het voorliggende plangebied zijn, aldus de 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven', geen verontreinigingen boven de streefwaarden aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de kaart vermelde streefwaarde. Derhalve is een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10-6 per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen.

Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar.

Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10-5 dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden.

Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie.

De lichtere categorie wordt ook wel Preventiebeleid Zware Ongevallen genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport opstellen.

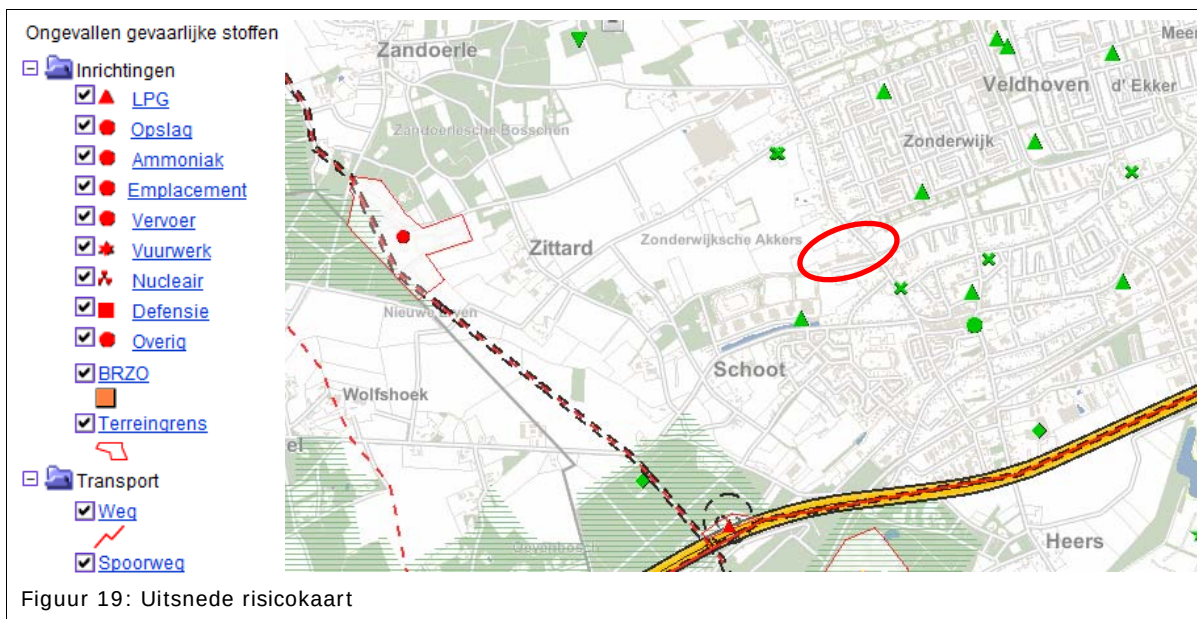
Inrichtingen

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Veldhoven uit 2008 geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente 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 deze visie geeft Veldhoven concreet richting en invulling aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart

Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 19) zijn geen risicobedrijven en/of BRZO-bedrijven gelegen in de (directe) omgeving van het plangebied die gevolgen zouden hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Het tuincentrum heeft, naast de functie van tuincentrum, ook de mogelijkheid voor opslag van vuurwerk. Op basis van het Vuurwerkbesluit gaat het om een richtafstand van 8 meter vanaf de deur van de vuurwerkkluis. Voor een nadere uitwerking van de vuurwerkopslag wordt verwezen naar paragraaf 5.8.

Transportroutes en Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 1 januari 2010 zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of over binnenwateren

Er bevinden zich geen spoorwegen of hoofdvaarwegen in de nabijheid van de planlocatie.

Conclusie

Op basis van de voorgaande alinea's kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer. De provincie heeft op 20 november 2009 ook het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 vastgesteld, welke 22 december 2009 in werking is getreden.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 'Kracht Water' 2010-2015 van het waterschap De Dommel is een strategisch document. Hierin geeft het waterschap aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en deze worden bereikt. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan en vervangt het voorgaande waterbeheerplan 2001-2004 'Door water gedreven' en de Strategische Nota 2006-2009 'Waterwerk in uitvoering'. Het waterplan kent zes thema's: droge voeten, natuurlijk water, voldoende water, schoon water, schone waterbodem en mooi water.

Beleidsnota Stedelijk Water

De beleidsnota Stedelijk water uit 2000 richt zich op het waterbeheer in het stedelijk gebied. Onder stedelijk water wordt verstaan het grondwater, oppervlaktewater en de neerslag (watersysteem) zoals die zich in de stedelijke en de verharde gebieden manifesteren. In het bebouwd gebied wordt de beleidsnota gebruikt om de woon- en werkfunctie van dit gebied zo goed mogelijk in het watersysteem in te passen. Een optimale samenwerking met alle partijen in het stedelijk gebied, met name met gemeenten, maar ook met anderen zoals provincie, waterleidingmaatschappijen, burgers en bedrijven, is hiervoor van essentieel belang. Pas dan kan worden gesproken over 'samen werken aan stedelijk water'.

In deze nota wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het waterschap inhoud geeft aan zijn rol in het stedelijk gebied in het verlengde van de strategische visie, enerzijds als watersysteembeheerder en anderzijds als schakel in de waterketen.

Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water uit 2006 vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. De komende jaren worden grote aantallen activiteiten op het gebied van stedelijk water samen met gemeenten opgepakt.

Nota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De nota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk uit 2006 geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Bovendien geeft dit document uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen.

Deze worden toegepast in het proces van de watertoets:

- inventarisatie van het bestaande watersysteem in het gebied;
- bepalen in hoeverre de nieuwe situatie in het gebied van invloed is op het watersysteem en de waterhuishouding (kwalitatief en kwantitatief);
- ruimtelijke en technische maatregelen ontwerpen die de negatieve invloed van de greep compenseren;
- deze maatregelen toetsen aan de eisen voor een natuurlijk, duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- check op aanwezigheid van de waterparagraaf;
- check op aanwezigheid grondwaterbeschermingsgebieden, alsmede een ruimtelijke vertaling/bescherming daarvan.

Waterstructuurplan

Het provinciale beleid (figuur 20) richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Het aandeel verhard oppervlak zal binnen het plangebied niet toenemen. Momenteel is het terrein reeds geheel verhard door middel van bebouwing en bestrating. Dit hoeft dan ook niet tot problemen of extra retentie te leiden.



Overleg waterbeheerder

Dit bestemmingsplan is op 16 augustus 2012 besproken tussen waterschap De Dommel en gemeente, waarbij het waterschap heeft aangegeven geen waterbelang bij voorliggend bestemmingsplan te hebben. Aldus kan van formeel vooroverleg worden afgezien.

5.6 Ecologie / flora en fauna

Op basis van Natura 2000, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natuur 2000-gebieden. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten is in de Ffw geregeld. De Ffw kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het zogenaamde nee, tenzij principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten.

Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Ffw en enkele andere wijzigingen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Ffw aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden, aangezien voor de meest algemene soorten er een vrijstelling van de verbodsbepalingen komt. Bij het toepassen van de Ffw wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermde soorten:

1. de algemene beschermde soorten waarvoor ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden geldt. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht;
2. de in Nederland als bedreigd beschouwde soorten waarvoor een strikter beschermingsregime geldt. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
3. de strikt beschermde soorten, waaronder alle vogel-, plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Ffw) zijn aangewezen als bedreigde soorten, waarvoor voor verstoring geen vrijstelling of ontheffing kan worden verleend. Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, mits gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Voor het overtreden van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen is altijd ontheffing noodzakelijk.

Ontheffing kan alleen worden verleend als er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is, er sprake is van een in de wet genoemde reden van openbaar belang en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Daarnaast is er een kleine categorie van zeldzame soorten die op Bijlage II van de Habitatrichtlijn voorkomen, maar niet beschermd zijn op grond van de Ffw. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid ontheffing aan te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Toetsing

Ffw

Ook al is het plangebied gelegen in een agrarisch gebied is het onwaarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Ffw bevinden. Het terrein waarop gebouwd zal worden is op dit moment verhard. De bestaande bebouwing bestaat met name uit glas.

Ecologische Hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Het plangebied zelf bevat geen EHS (figuur 21).

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het gebied worden geen negatieve effecten verwacht op het gebied van ecologie. Enerzijds nu het bedrijfsperceel aan de westzijde van de Sondervick reeds bebouwd en verhard is en hierin slechts wijzigingen plaatsvinden (nieuwbouw na sloop) anderzijds nu de gronden aan de overzijde van het bedrijf (ten oosten van de Sondervick) ook in de bestaande situatie benut worden voor parkeren én het overloopgebied, ter plaatse van het grasveld, slechts een aantal maal per jaar gebruikt zal worden.



5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Het verdrag werd opgesteld om het cultureel erfgoed voor toekomstige generaties te behouden. Dit resulteerde in 2007 in Nederland in een herziening van de Monumentenwet. Eén van de uitgangspunten van deze wet is het in situ proberen te bewaren. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg opgegraven te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, opgraving en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

De gemeente Veldhoven onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': Behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie van vindplaatsen waar nodig.

Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven

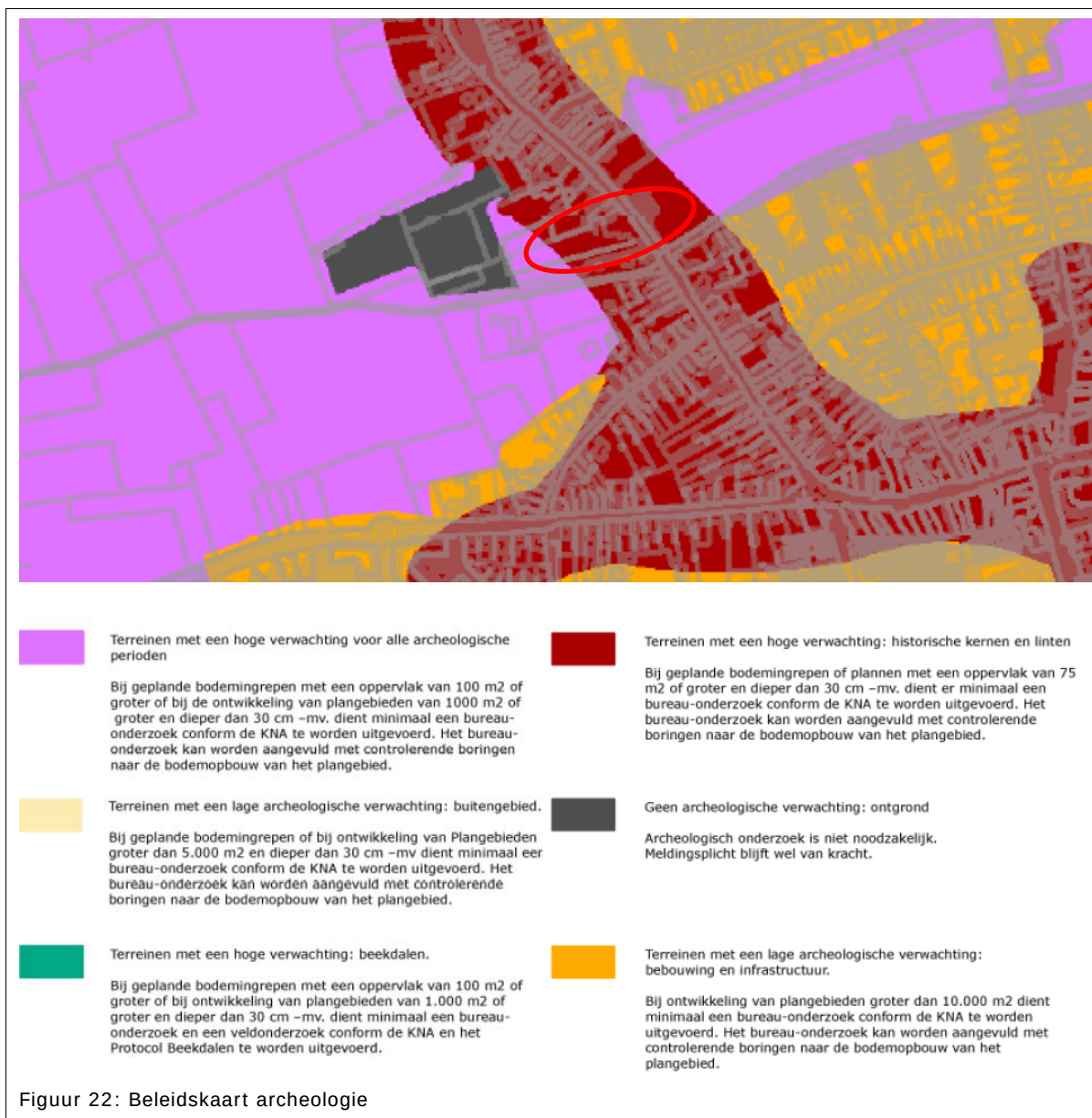
De gemeenteraad heeft op 16 december 2008 de Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven vastgesteld. Deze nota is opgesteld met als doel wetgeving en beleid (op rijks- en provinciaal niveau) inzichtelijk (toetsbaar) te maken, maar ook daar waar mogelijk eigen gemeentelijke keuzes te maken.

Hiervoor is een gemeentelijke beleidskaart gemaakt. Overzichtelijk staat aangegeven binnen welk gebied wel/geen archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Door het vaststellen van de archeologische beleidskaart, met de daaraan verbonden procedures voor archeologische onderzoeken, ontstaat een objectief kader waaraan getoetst kan worden. Dit beleid wordt vastgelegd in de regels van de bestemmingsplannen voor de hele gemeente. Hierdoor ontstaat een eenduidige en transparante werkwijze hoe omgegaan wordt met de ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemverstoring gepaard gaan. Uit de beleidskaart blijkt dat het plangebied een hoge verwachting kent. Het gedeelte van het plangebied waar gebouwd en gesloopt gaat worden valt binnen het deel 'historische kernen en linten' (figuur 22).

Bij een bodemingreep groter dan 75 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient er minimaal één bureau-onderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureau-onderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

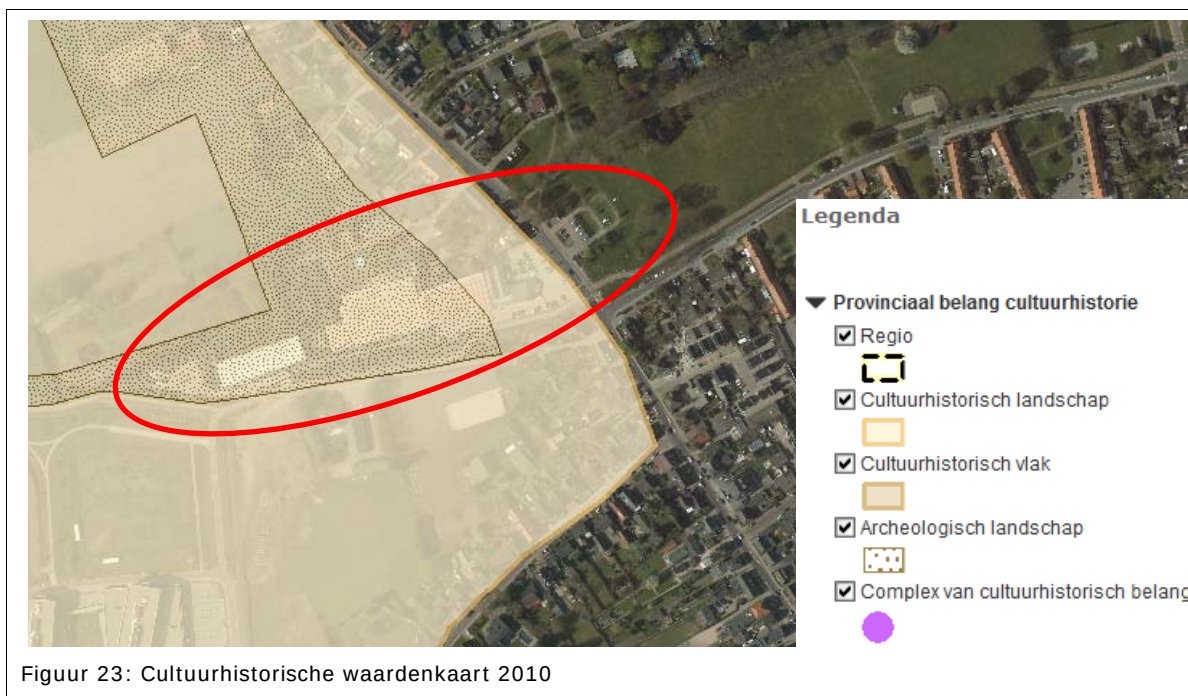
Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. In figuur 4a is daartoe reeds een historische kaart opgenomen.



In het kader van het cultuurbeleid van de provincie Noord-Brabant is de versterking van de Brabantse identiteit een belangrijk speerpunt. Onderdeel hiervan is het behoud van het ruimtelijk erfgoed, maar ook de inzet van dit erfgoed om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. De Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kunnen daarbij een bruikbaar instrument zijn. De waardenkaart is voor de provincie ook een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2010 is het plangebied aangegeven als een Oud zandlandschap (naam: Oudzandlandschap bij Oerle/Knegsel). Een gedeelte van het plangebied is aangemerkt als een archeologisch landschap met de naam: Kempenland. In het plangebied is geen rijksmonument aanwezig (figuur 23).



Figuur 23: Cultuurhistorische waardenkaart 2010

Conclusie

Archeologie

Op basis van het gemeentelijk beleid en het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek werd door het college van burgemeester en wethouders een selectiebesluit voor Zilverackers genomen. Het onderhavige plangebied ligt binnen de zone waarbij, indien er grondroerende werkzaamheden dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 75 m² zijn gepland, nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De exacte invulling van een eventueel nader onderzoek is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en dienen in overleg met de gemeente te worden vastgesteld.

In de regels wordt, mede in lijn met het archeologie Parapluplan 2009 (vastgesteld op 15 december 2009, gelijktijdig met het vigerende bestemmingsplan), een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Cultuurhistorie

De gronden van het tuincentrum maken deel uit van een bestaand bebouwingslint. De waarde van het Oud zandlandschap wordt derhalve niet aangetast.

Samenvattend vormen archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure.

De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel (bestemmingsvlak danwel het bouwvlak eventueel met geconcentreerde uitloop van de dieren zonder weiland en landerijen, afhankelijk van intensiteit gebruik, aantal dieren en omvang) tot de gevel van de woning (1). De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid.

Het bestaande tuincentrum betreft geen gevoelige functie. Ten aanzien van het tuincentrum hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met nabijgelegen bedrijven. Andersom betreft een tuincentrum zelf wel een bedrijf met een milieuzonering ten opzichte van bestaande nabijgelegen woningen (niet zijnde de eigen bedrijfswoning).

De richtafstand van een tuincentrum (SBI-code 4752) betreft 30 meter en kent een milieuhindercategorie 2. Omdat Sondervick 19 is gelegen aan een gemengd bebouwinglint langs het buitengebied kan de richtafstand met 1 stap worden verminderd. Dit leidt tot een afstand van 10 meter.

Naast de milieuhinder vanuit het bedrijf als tuincentrum, heeft het bedrijf ook de mogelijkheid voor de opslag van consumentenvuurwerk. In september 2011 is een oprichtingsvergunning Wet milieubeheer verleend voor een tuincentrum met daarin voorzieningen voor de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk (tot 10 ton). Op basis hiervan is een contour van 8 meter bepaald vanaf de deur van de vuurwerkkuis (te realiseren in het achterste, meest westelijk gelegen, gebouw op het terrein). Aan deze vergunning zijn onder andere geluidvoorschriften opgenomen, waaraan de inrichting moet voldoen.

¹ ABRvS, 199900940/1 van 29 september 2000, ABRvS 200508529/1 van 19 april 2006, ABRvS, E03.97.1417 van 15 februari 1999, ABRvS, 200105119/1 van 21 augustus 2002

Voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk moet worden voldaan aan de voorschriften van het Vuurwerkbesluit. Door een wijziging in de regelgeving per 1 juli 2012 valt het tuincentrum inclusief de vergunde vuurwerkopslag (tot 10 ton) nu weer onder het Activiteitenbesluit. Hierin zijn geen specifieke afstandseisen opgenomen voor een tuincentrum.

Conclusie

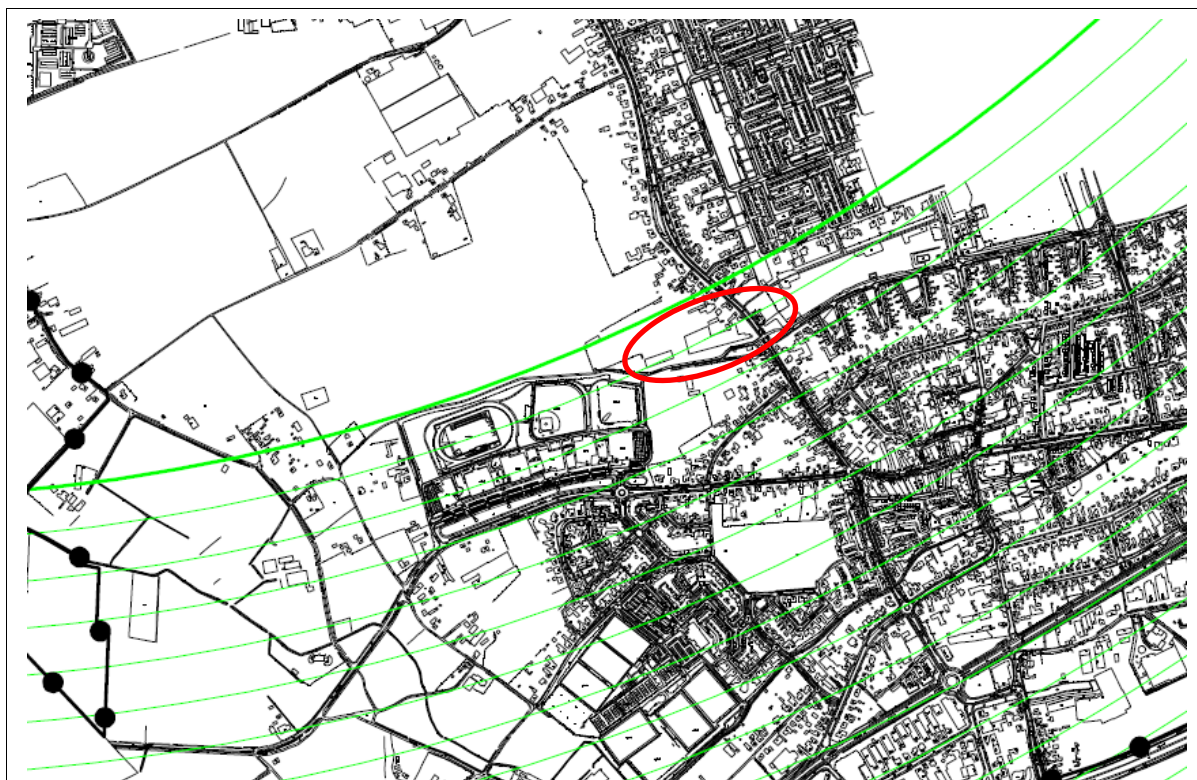
In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak voor het tuincentrum opgenomen waarbij is aangegeven dat de bebouwing niet verder richting de Sondervick en het Grote Kerkepad kan worden verplaatst en dat geen extra bebouwing op het perceel ten behoeve van het tuincentrum wordt opgericht. Dit is dan nu ook niet het geval. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat er niet méér bouwmogelijkheden ontstaan dan er nu reeds zijn. De nieuwe entree wordt minder diep dan de bestaande bebouwing welke gesloopt zal worden ten behoeve van de nieuwe entree. De bebouwing komt verder van het Kerkepad af te liggen dus aan beide voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast verandert de richtafstand van het bedrijf door het verplaatsen van het bouwvlak niet. Een richtafstand wordt immers gemeten vanaf de grens van de inrichting, hier hoort het erf bij.

Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn er geen andere planologisch relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Voorafgaand aan de bouw- en aanlegwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.



Figuur 24: IHCS

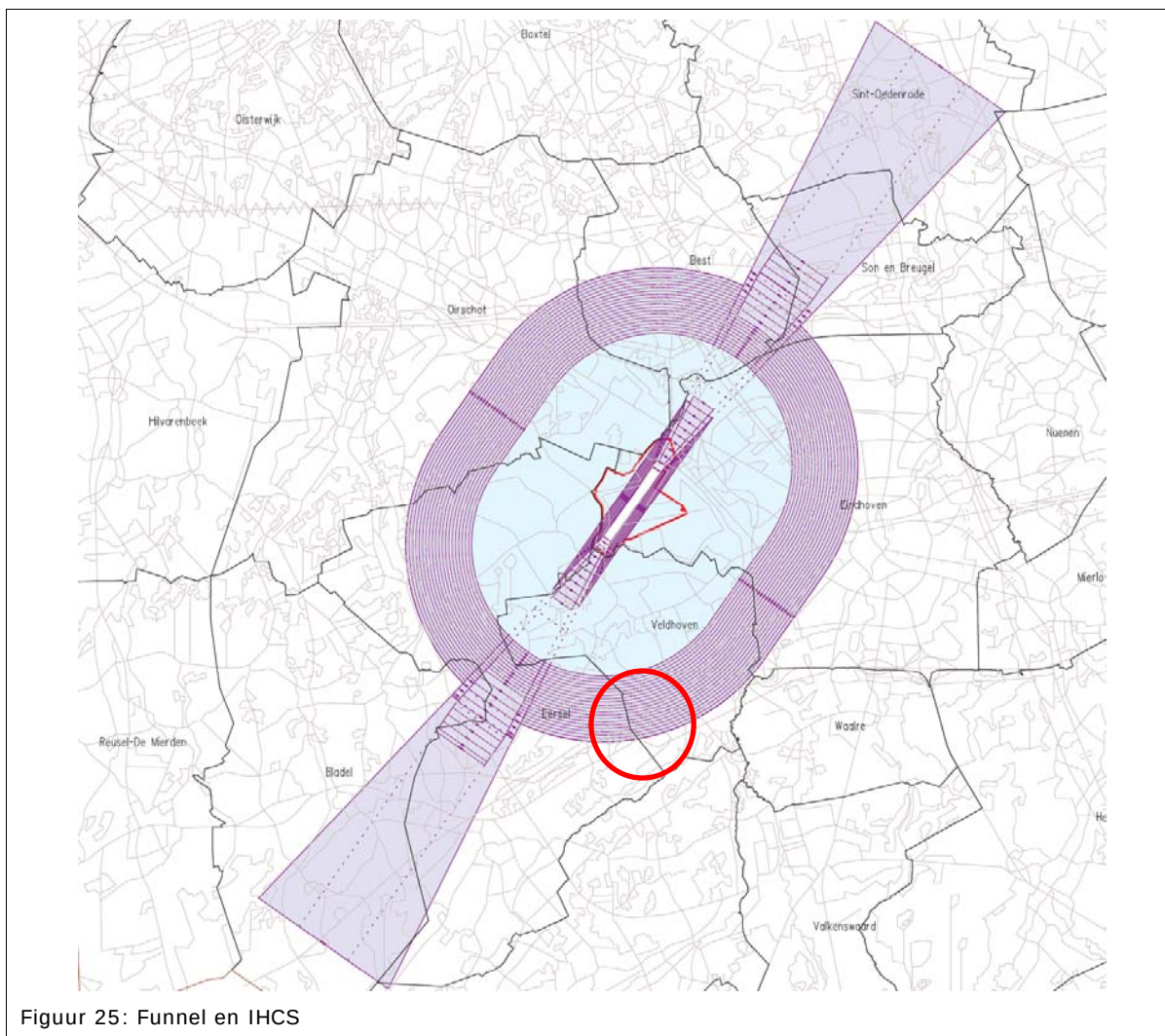
Risicozones

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid zijn er enkele planologisch relevante veiligheidszones van bijvoorbeeld vliegvelden, in casu de vliegbasis Eindhoven, of zendpalen in of nabij het plangebied gelegen. Het plangebied is gelegen in de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) (figuur 24); dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Het betreft een obstakelvrij vlak van -ter plaatse- circa 70 meter +NAP.

Het plangebied is niet gelegen in de funnel (figuur 25) van de vliegbasis welke zorgt voor een obstakelvrij start- en landingsvlak. Evenmin is het gebied gelegen in de 35 Ke-zone waardoor een beperking wordt gesteld aan de bouw van geluidgevoelige objecten.

De vliegbasis beschikt ook over een Instrument Landing System (ILS), bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Er is een verstoringgebied vastgesteld. Het plangebied ligt er niet in. Het plangebied ligt op circa 22,50 meter +NAP. De veiligheid van het vliegverkeer ter plaatse wordt niet aangetast.

Bovendien wordt hoewel het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om hoger te bouwen dan de maximale bouwhoogte op basis van de IHCS de ligging van IHCS op de verbeelding opgenomen en is in de regels een verbod opgenomen voor een bouwhoogte die hoger is dan 65 meter +NAP binnen deze zone.



Figuur 25: Funnel en IHCS

6 JURIDISCHE ASPECTEN

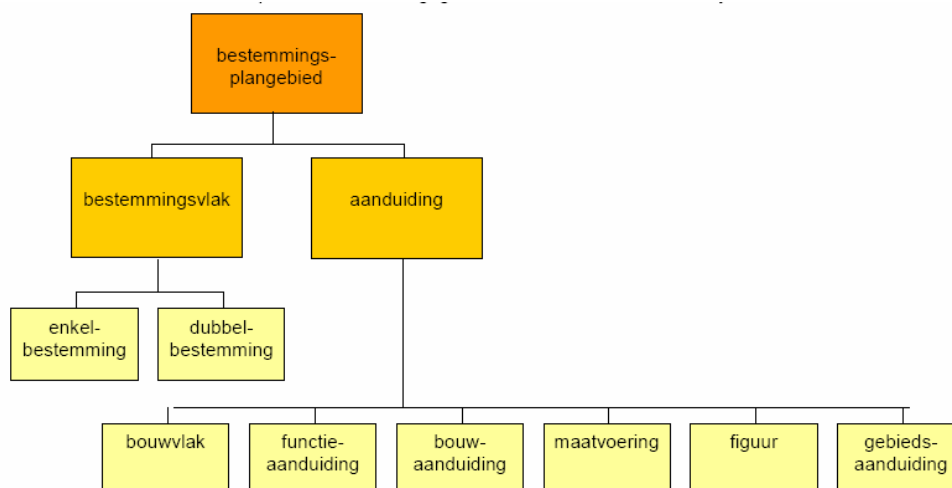
6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Sondervick 19' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van de nieuwe entree van het tuincentrum aan Sondervick 19 te Veldhoven, het vastleggen van extra parkeercapaciteit ten behoeve van het tuincentrum en het verlengen van het Grote Kerkepad. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met enkele bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. De regelset van het vigerende bestemmingsplan uit 2009 alsmede de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vormen het uitgangspunt.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding. Per 1 januari 2010 is de SVBP verplicht; gelijktijdig is er een verplichting tot digitalisering volgens IMRO2008.

De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



6.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Het tuincentrum met bijbehorende gronden is gelegen in de bestemming 'Bedrijf'. De bestaande activiteiten mogen worden voortgezet. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Een omgevingsvergunning voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt slechts verleend als bestaande bebouwing buiten het bouwvlak volledig is gesloopt. De maatvoering van de gebouwen is opgenomen in de tabel bouwregels en afwijkend gebruik voor Bedrijf. Op de verbeelding is het maximale bebouwingspercentage aangeduid. Via afwijking kunnen, onder voorwaarden, ruimere maatvoeringen worden toegelaten. Ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'parkeerterrein' mag enkel ten behoeve van het tuincentrum geparkeerd worden. Ook is bepaald dat er ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' minimaal 98 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Voor het laden en lossen én de aan te leggen groenstrook aan de achterzijde van het perceel zijn ook passende aanduidingen opgenomen. Tot slot is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar een andere vorm van bedrijf en/of wonen.

Conform het vigerende bestemmingsplan, zijn ook de toegestane bedrijfswoningen in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden alsmede flexibiliteitsbepalingen blijven ongewijzigd.

Groen (artikel 4)

Het overloop-parkeerterrein heeft de bestemming 'Groen' behouden. Binnen deze bestemming mogen de gronden onder andere gebruikt worden beplantingen, paden en speelvoorzieningen. Een groot deel van de gronden heeft ook de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden, tot 10 keer per jaar, gebruikt worden voor parkeerplaatsen ten tijde van piekdagen van het tuincentrum, zoals rond moederdag, kerst en in de lente. De aanduiding vanwege het parkeren kan via een wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt, als de behoefte vervalt en/of het bedrijf ter plaatse niet meer actief is.

Verkeer (artikel 5)

De verbinding van het Grote Kerkepad alsmede de parkeerplaatsen aan Sondervick kennen een verkeersbestemming. De parkeerplaats is aangegeven door de aanduiding 'parkeerplaats'. Alleen ten behoeve van telecommunicatie of wachthuisje voor busdiensten zijn kleine gebouwtjes toegestaan. Voor het overige mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde wor-

den opgericht. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming naar een groenbestemming om te zetten.

Waarde – Archeologie (artikel 6)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een bouwwerk met een grondoppervlakte groter dan 75 m² respectievelijk 100 m² en dieper dan 0,30 meter een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Het betreft hier onder andere de overschrijding van bouwgrenzen met ondergeschikte bouwdelen. Ook is duidelijk vastgelegd hoe met ondergronds bouwen moet worden omgaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In artikel 9 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) wordt hier geregeld. Het gaat om de waarborging van een obstakelvrij (start- en landing)vlak ter waarborging van de vliegveiligheid. In de nadere uitwerking dient een regeling opgenomen te worden die een beperking stelt aan de toegestane maximale bouwhoogte (die nooit hoger mag zijn dan 65 meter boven NAP). In de nadere uitwerking dient ook een vergunningstelsel opgenomen te worden, die voorkomt dat de betreffende gronden opgehoogd kunnen worden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In artikel 11 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze aan voorwaarden gebonden afwijkingen betreffen bijvoorbeeld het minimaal overschrijden van bebouwingsgrenzen, 10% afwijking van maatvoeringen en het afwijken van vastgelegde hoogten.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 12)

In artikel 12 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag, die beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

Conform artikel 3.2.1 Bro is artikel 13 toegevoegd betreffende het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet.

Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 14)

De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Sondervick 19'.

6.3 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op verouderde inzichten hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid niet meer worden afgedwongen. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan toe. Door de actualisering van bestemmingsplannen worden actuele ruimtelijke kaders aangegeven en worden de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met daaraan gekoppelde afwijkmogelijkheden, die het bestuur de mogelijkheid geven in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Dankzij enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsbeleid gemeente

Op 30 september 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Nota Integraal Handhavingsbeleid 2009-2012 vastgesteld. In deze nota wordt aangesloten bij de in de rechtspraak tot ontwikkeling gekomen beginselplicht tot handhaving. Handhaving moet volgens deze nota daarom regel zijn en gedogen uitzondering. Vastgelegd is dat slechts tot gedogen wordt overgegaan, indien is voldaan aan de volgende inhoudelijke voorwaarden:

1. De te gedogen activiteit is verantwoord uit het oogpunt van
2. bescherming van fysieke leefomgeving en het algemene belang.

3. Er bestaat concreet uitzicht op legalisatie.
4. Het gedogen betreft een beperkte periode.
5. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden, of overmacht- en overgangssituaties die gedogen rechtvaardigen, zijn de eisen genoemd onder 2 en 3 niet van toepassing.

Voor handhaving bestaat er een grote hoeveelheid wettelijke handhavingstaken, waardoor niet alle taken op dezelfde intensieve manier kunnen worden opgepakt. Om te kunnen kiezen wat, hoe en in welke volgorde gehandhaafd gaat worden heeft de gemeente haar visie op handhavingsbeleid geformuleerd.

Rekening houdend met de actiepunten uit de Nota Integraal Veiligheidsbeleid en de uitkomsten van de Wijkatlas 2004 zijn op basis van de handhavingsvisie voor Veldhoven de volgende handhavingsthema's vastgesteld:

- afval en lozingen
- illegale bedrijvigheid
- bestaande bouw
- illegale bouw en sloop
- bestemmingsplan
- kabels en leidingen
- bijstand
- bouwstoffenbesluit
- leerplicht
- milieutoezicht bedrijven
- milieutoezicht particulieren
- bouwen/slopen met vergunning
- brandveiligheid gebouwen
- monumenten en archeologie
- brandveiligheid horeca
- openbare orde algemeen
- evenementen
- openbare orde horeca
- openbare orde vergunningen
- woonwagencentra
- financiën
- flora en fauna
- externe veiligheid.

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving. Het proces van bestuursrechtelijke handhaving wordt vastgelegd in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. In die zin biedt de aankondiging dat een overtreding van het bestemmingsplan tevens een overtreding is op grond van de Wet Economische Delicten, perspectief. De uitvoering en voortgang van de handhaving kan jaarlijks worden vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe entree van het tuincentrum aan Sondervick 19 te Veldhoven, extra parkeercapaciteit ten behoeve van het tuincentrum en het verlengen van het Grote Kerkepad beoogd. Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

In de Wro is overigens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een anterieure en koop/verkoop-overeenkomst. Er vinden over en weer grondtransacties plaats en over de kosten voor de bestemmingsplanherziening zijn in 2011 afspraken gemaakt. Dit geldt ook voor het te plaatsen hekwerk tussen de eigendommen van de gemeente en het tuincentrum.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt het project uit het Eigen Vermogen. Voorts, in het nazorgbudget Kempen Campus is geld gereserveerd voor het verlengen van het Grote Kerkepad.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking in principe bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan is in verband daarmee vanaf 21 september 2012 tot en met 1 november 2012 gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegd, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend, welke na afloop aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Ook in het gemeentelijk weekblad is van de procedure kennisgegeven. Het plan is eveneens digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Het plan is voorafgaand als voorontwerp niet voor inspraak terinzage gelegd gelet op het feit dat de aanleiding en impact van het plan beperkt zijn.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van omliggende gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera.

Voor dit plan is overleg gepleegd met waterschap De Dommel. De belangen van overige organisaties, zoals de Inspectie Leefomgeving en Transport, Provincie Noord-Brabant en de Brandweer Veldhoven, lijken niet in het geding te zijn, zodat van formeel vooroverleg omtrent een voorontwerp-bestemmingsplan wordt afgezien. Uiteraard konden deze organisaties wel gebruik maken van het recht om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

