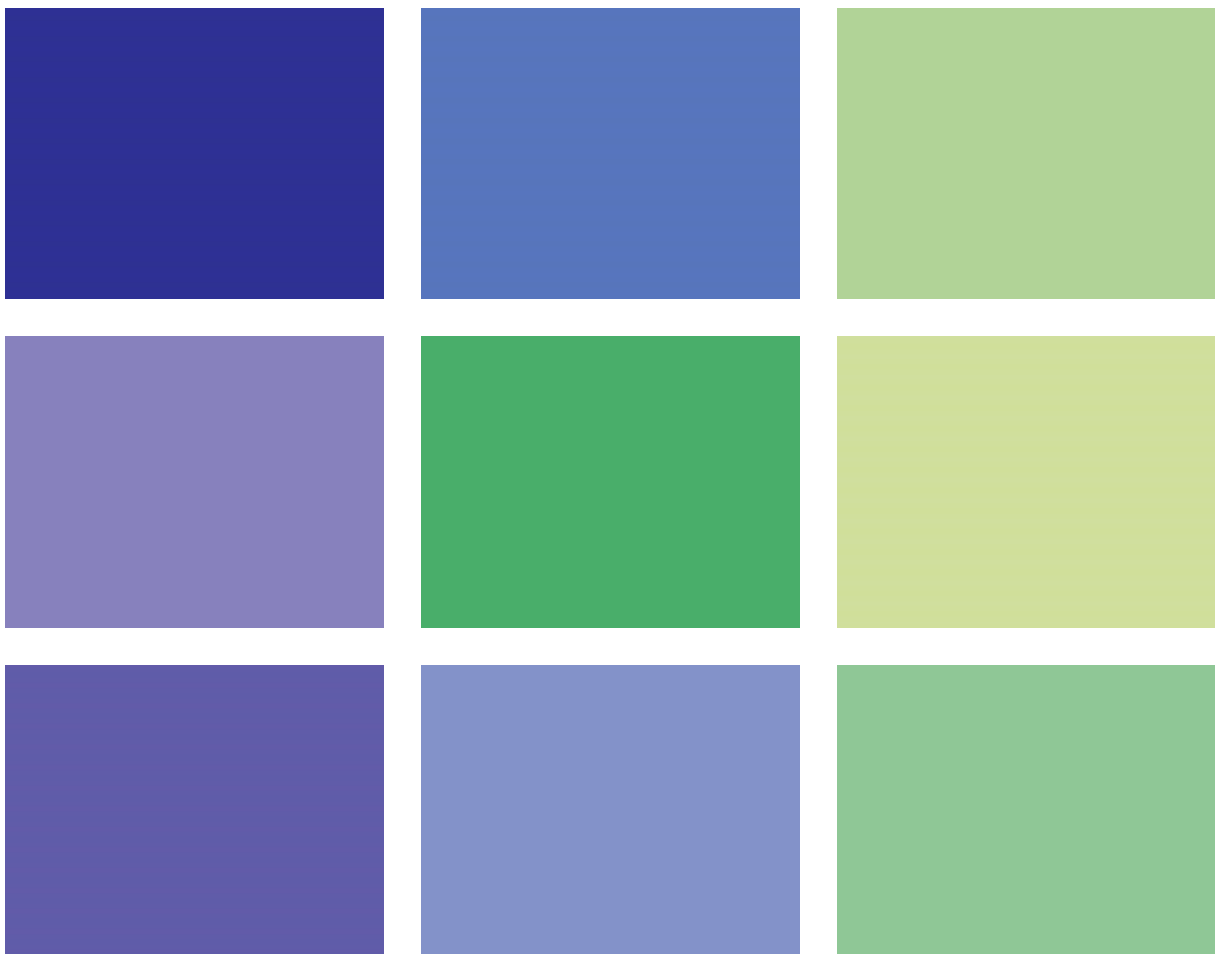


# Ontwerpbestemmingsplan

## Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

Gemeente Veldhoven





# Ontwerpbestemmingsplan

## Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

Gemeente Veldhoven

### **Toelichting**

Bijlagen

### **Regels**

Bijlagen

### **Verbeelding**

Schaal 1: 2000

### **Datum:**

6 september 2016

### **Projectgegevens:**


TOE02-0253003-01C

REG02-0253003-01C

TEK02-0253003-01C

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.0861.BP00045-0301

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
06-09-2016	RM, CvdH, MV	Stan van Esdonk	



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Uitgangspunten	3
2.2	Hotel- en groepsaccommodatie	3
2.3	Plattelandslodges (recreatiewoningen)	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>21</b>
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Verkeer en parkeren	25
4.7	Waterhuishouding	26
4.8	Flora en fauna	29
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>35</b>
5.1	Juridische planopzet	35
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>37</b>
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37

## Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 1 juli 2015
2. Onderzoek externe veiligheid, Antea Group, 11 december-2015
3. Notitie verkeer en parkeren, CroonenBuro5, 10 december 2015
4. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 14 december 2015
5. Archeologisch advies, ArchAeO BV, 10 december 2014
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 26 juni 2015

7. Aanvullende beschouwing externe veiligheid, Antea Group, 26 mei 2016
8. Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit, CroonenBuro5 19 juli 2016



Ligging plangebied binnen Veldhoven (Bron: BING Maps)



Begrenzing plangebied (Bron: BING Maps)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Recreatiecentrum 't Witven is gevestigd aan de Runstraat 40 in Veldhoven. De bestaande bedrijfsactiviteiten van het recreatiecentrum 't Witven bestaan uit onder meer een partycentrum, restaurant, camping alsmede diverse dagrecreatieve voorzieningen en faciliteiten. Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het recreatiecentrum 't Witven voornemens om de bestaande bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector.

Het recreatiecentrum 't Witven is voornemens om de dagrecreatieve activiteiten te verminderen om in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat verblijfsrecreatie te realiseren. Dit betekent dat het dagstrand niet meer opengesteld wordt voor bezoekers van buiten en dat de twee tennisbanen komen te vervallen. De overige bedrijfsactiviteiten blijven behouden. De verblijfsrecreatieve voorzieningen bestaan uit de realisatie van een hotel, groepsaccommodatie en diverse plattelandslodges. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan de zorgcomponent in combinatie met een recreatiefunctie.

Hierbij is vanuit de gemeente Veldhoven een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ligging en begrenzing is aangegeven op de bijgevoegde foto's. Er is voor gekozen om het plangebied te begrenzen op het noordelijk gedeelte van het recreatiepark. De reden hiervoor is dat de gewenste ontwikkelingen voor de verblijfsrecreatie in het zuidelijk gedeelte van het recreatiepark meegenomen zijn in het bestemmingsplan buitengebied 2009 en hier nu geen veranderingen plaatsvinden.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de 1<sup>e</sup> herziening hiervan is de locatie bestemd als Recreatie met een wijzigingsbevoegdheid voor een activiteitenhal. Het bestaande partycentrum/restaurant heeft de aanduiding 'Horeca'. De bedoeling is dat het gebouw ten behoeve van de hotel- en groepsaccommodatie verbonden wordt met dit bestaande gebouw.

Op een groot deel van het gebied waar het nieuwe gebouw ten behoeve van de hotel- en groepsaccommodatie is voorzien, is een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om middels een wijzigingsplan een activiteitenhal te realiseren met een omvang van maximaal 2.500m<sup>2</sup>. Het verzoek dat nu voorligt, houdt echter een ander gebruik in, zodat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Om het verzoek mogelijk te maken, zal het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' moeten worden herzien.

De gewenste 12 lodges zullen worden gerealiseerd in de nabijheid van de waterplas. De gronden hebben de bestemming 'Recreatie', maar er zijn geen bouwvlakken aanwezig. Ook voor dit onderdeel van het verzoek zal het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' dienen te worden herzien.

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet, tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid van het plan beschreven.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Uitgangspunten

De bestaande bedrijfsactiviteiten van het recreatiecentrum 't Witven bestaan uit onder meer een partycentrum, restaurant, camping alsmede diverse dagrecreatieve voorzieningen en faciliteiten. Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het recreatiecentrum 't Witven voornemens om de bestaande bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector.

Het recreatiecentrum 't Witven is voornemens om de dagrecreatieve activiteiten te verminderen om in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat verblijfsrecreatie te realiseren. Dit betekent dat de openstelling van het strandbad voor dagrecreanten, en de tennisbanen komen te vervallen. Onderzocht wordt of het mogelijk is de midgetgolfbaan te verplaatsen. De overige bedrijfsactiviteiten blijven behouden. De te realiseren verblijfsrecreatieve voorzieningen bestaan uit de realisatie van een hotel, groepsaccommodatie en 12 plattelandslodges.

### 2.2 Hotel- en groepsaccommodatie

De bebouwing van de hotel- en groepsaccommodatie heeft een omvang van 2.446 m<sup>2</sup> en bestaat uit drie bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 11 meter. De lodges zijn gesitueerd rondom de hotel- en groepsaccommodatie, een aantal direct aan de recreatieplas. In totaal wordt voorzien in 66 kamers waarvan 22 kamers met een aanvullende zorgfunctie. Het zorghotel betreft hierbij uitsluitend een recreatiefunctie, waarbij de definitie zorg als ondersteunend dient te worden opgevat. Ook een aantal lodges krijgt een zorgfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan allergievriendelijke kamers/lodges, mindervalide kamers/ lodges, zorg en hulpmiddelen op vakantieadres, etc.

De overige 44 kamers worden in principe verhuurd als 4 separate groepsaccommodaties van 11 kamers voor ieder maximaal 22 personen. Voor grotere groepen kan de accommodatie eventueel uitgebreid worden met zorgkamers of met kamers van andere groepsaccommodaties. Ten behoeve van bijvoorbeeld driegeneraties-uitjes kunnen aan dit pakket eventueel ook nog een of meerdere lodges toegevoegd worden. Op deze manier kan het recreatiecentrum 't Witven op een zo flexibel mogelijke wijze inspelen op de samenstelling en grootte van de groep.

In principe zullen de groepsaccommodaties alleen verhuurd worden met volledige verzorging, d.w.z. dat alle maaltijden d.m.v. catering vanuit de keukens van het partycentrum verzorgd worden. De hotel- en groepsaccommodatie is mede om deze reden verbonden met het bestaande partycentrum/restaurant.

Tenslotte kunnen de op groepen gerichte kamers en lodges gedurende de periodes waarin er geen groepen aanwezig zijn nog individueel verhuurd worden als seizoensbestendige luxe aanvulling op het verblijfsproduct van Recreatiecentrum 't Witven.



Bestaande situatie recreatiecentrum 't Witven



Toekomstige situatie recreatiecentrum 't Witven (CroonenBuro5, juni 2016)

### **2.3 Plattelandslodges (recreatiewoningen)**

Gesitueerd aan de waterkant worden een twaalfstal plattelandsloges gerealiseerd rondom de hotel- en groepsaccommodatie waarvan enkele tevens met een zorgfunctie en de mogelijkheid om geschikt gemaakt te worden voor 'driegeratieuitjes'.



## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is onderstaand beleid relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

*Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.*

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

*In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.*

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

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.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het projectgebied opgenomen als onderdeel van de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De provincie onderscheidt hierbij in de groenblauwe structuur drie perspectieven, namelijk het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.

### **Conclusie**

*Het recreatiecentrum 't Witven is gelegen binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Daarnaast is het planvoornemen deels aangewezen als waterbergingsgebied voor de regionale waterbergingsopgave ten behoeve van het bergen van water in tijden van extreme regenval/afvoeren. Deze gebieden liggen vooral langs het beek- en waterloopsysteem van Noord-Brabant. De ontwikkeling van functies dient in deze gebieden afgestemd te worden op de waterbergende functie. Dit betekent dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren mag gaan.*

*Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties, zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de doorvertaling van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, in relatie tot het planvoornemen.*

*Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.*

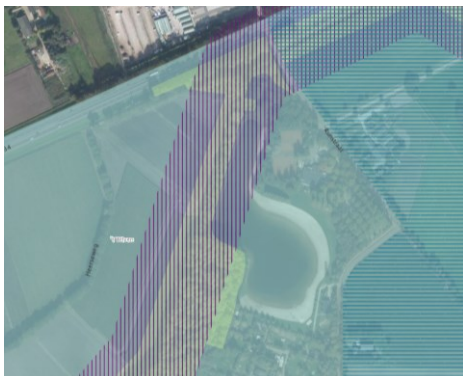
### 3.2.2 Verordening Ruimte 2014





In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het recreatiecentrum 't Witven grotendeels gelegen in de 'groenblauwe mantel' en zijn de artikelen met betrekking tot 'de ecologische hoofdstructuur', 'regionale waterberging', 'reservering waterberging' en 'het behoud en herstel van watersystemen' van toepassing.

VR 2014: uitsnede themakaart natuur en landschap



-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel

VR 2014: uitsnede themakaart water



-  Aanduiding - Regionale waterberging
-  Aanduiding - Reservering waterberging



Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

### **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)**

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk staat welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Daarbij gaat het er om wat financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

### **Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)**

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevrage (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Voor stedelijke detailhandel zal de regio-afbakening sterk vergelijkbaar zijn met de indeling bij wonen en werken, waarin woon-werkafstanden een belangrijke rol spelen.

In het provinciale 'Beleidskader & Uitvoeringsagenda vrijetijdseconomie 2013-2020' is geconcludeerd dat de vrijetijdssector een belangrijke drager is voor het verbeteren van het woon-, leef-, werk- en vestigingsklimaat. De vrijetijdssector is van belang omdat zij een wezenlijke bijdrage kan leveren aan de werkgelegenheid en de bestedingen in de provincie Noord-Brabant. Daarnaast kan de vrijetijdseconomie bijdragen aan het oplossen van andere maatschappelijke vraagstukken en beleidsdoelen zoals de agenda's van cultuur, erfgoed, natuur, landschap, leefbaarheid, zorg economie, sport en economische topsectoren zoals creatieve industrie en agrofood.

Hierbij is de realisatie en ontwikkeling ten aanzien van zorgtoerisme specifiek benoemd als een kans voor de recreatiesector. Uit onderzoek van Visitbrabant blijkt dat bijna de helft van de toeristische ondernemers in Brabant verwacht extra omzet te kunnen genereren uit zorgtoerisme. De omzetverhoging wordt geschat op 5 tot 10%.

De relatie zorg en vrijetijdseconomie kent hierbij verschillende aspecten. Allereerst gaat het om de toegankelijkheid en aanpassing van (verblijf)accommodaties. Daarnaast zijn er mogelijkheden van de groei in arrangementen met zorgverlening, variërend van inhuur van materiaal tot complete thuiszorg.

Verblijf (in hotels, bungalows of op campings) met zorg neemt een hoge vlucht bijvoorbeeld voor gasten met een speciale zorgvraag. Stichting ZET werkt nu al samen met Surplus, Visitbrabant en de Kamer van Koophandel aan de pilot +Zorg. Hierin worden zorgbehoevende toeristen bij reguliere accommodaties voorzien van de juiste zorgvraag. Ten aanzien van de Kempengemeenten is mede dankzij financiering vanuit de provincie Noord-Brabant het project 'Een vakantie zonder zorgen, in de Brabantse Kempen' tot stand gekomen waarbij wordt ingespeeld op deze toenemende vraag naar toegankelijke verblijfsaccommodaties met zorg op maat.

Ten aanzien van de overige (verblijf)accommodaties lijkt voor het recreatiecentrum 't Witven, vanwege de hoge kwaliteit van het verblijfsproduct, aansluiting bij het samenwerkingsverband STER-groep een goede optie om de groepsaccommodatiemarkt te betreden. De STER-groep bestaat immers uit hoog gekwalificeerde bedrijven (allemaal 4 of 5 sterren), die zich specifiek richten op de markt voor groepen, zowel voor recreatief verblijf als voor groepen met een zorgvraag.

In de gemeente Veldhoven is volgens de gegevens van het Bedrijfschap Horeca en Catering slechts één hotel aanwezig, t.w. NH Conference Centre Koningshof, een viersterrenhotel dat zich (vrijwel) uitsluitend op de zakelijke markt richt. Het hotel beschikt, eveneens volgens het Bedrijfschap over 509 kamers met in totaal 889 bedden. Volgens de site booking.com is er echter nog een (tweesterren) hotel binnen de gemeente, t.w. Fikri, dat beschikt over 8 hotelkamers.

Daarnaast zijn er in de directe regio nog zo'n kleine 30 hotels waarvan 19 in de gemeente Eindhoven. De hotels in Eindhoven zijn niet allemaal even groot. Vier van de 19 hotels beschikken over maximaal 25 kamers (klein) en nog een vier hotels beschikken over 37-61 kamers (middelgroot). De sterrenverdeling is 8 hotels met 4 sterren, 9 met 3 sterren en 1 met 1-2 sterren. Vrijwel al deze hotels richten zich op de zakelijke markt. De concurrentie in Veldhoven en de regio (m.u.v. De Putse Hoeve in Bergeijk) richt zich derhalve niet op doelgroepen met een zorgvraag.

Binnen de gemeentegrenzen van Veldhoven is er slechts een groepsaccommodatie, t.w. De Buitenjan. Kwalitatief is deze echter niet te vergelijken met de plannen van 't Witven en richt deze accommodatie zich dan ook op een volstrekt andere doelgroep (verenigingen, scholen en wordt op dit moment ingezet als opvang voor asielzoekers).

De concurrentie moet dus gezocht worden binnen de STER-groep en met name de accommodaties Putse Hoeve in Bergeijk, Landgoed De Biestheuvel in Hoogeloon en De Nieuwe Erven in Diessen. Bekend is dat deze bedrijven op dit moment een goede bezetting hebben. De markt voor luxe groepsverblijven is echter groot en hierdoor liggen er kansen voor 't Witven. Door de reeds bestaande centrumvoorzieningen van 't Witven en de mogelijkheid om combinaties te kunnen maken met de lodges, de dagrecreatie en het kampeerproduct, onderscheidt de toekomstige accommodatie zich door haar voorzieningenniveau voldoende om een eigen publiek aan te kunnen trekken. Bovendien is de locatie ('t Witven is ook aangesloten bij Citycamps Nederland) nabij winkelstad Eindhoven een pré. Al met al ontstaat met de realisatie van de plannen een (samengesteld) product dat uniek is voor de gemeente Veldhoven en de regio Zuidoost Brabant. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de realisatie van verblijfsrecreatie op het recreatiecentrum 't Witven aansluit bij de regionale behoefte én ambitie.

### **Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)**

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnteriseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het recreatiecentrum 't Witven voornemens om de bestaande bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector. In principe betreft de beoogde ontwikkeling dus een transformatie van een bestaand recreatiebedrijf in het landelijk gebied om beter aan te sluiten bij de vraag vanuit de markt. Een dergelijke ontwikkeling is niet haalbaar in het stedelijk gebied, juist de ligging in het buitengebied en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten rondom het recreatiecentrum 't Witven zijn de dragers van de markt.

**Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)**

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Hierbij kan geconcludeerd worden dat het recreatiecentrum 't Witven strategisch is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veldhoven op drie kilometer vanaf de afrit van de A2.

Voor recreanten is deze locatie niet alleen goed bereikbaar per auto maar tevens met het openbaar vervoer waarbij er een busverbinding is met een halte op het terrein van het recreatiecentrum 't Witven zelf. Voor recreanten is deze locatie derhalve niet alleen goed bereikbaar maar tevens een uitstekend startpunt om de regio te verkennen.

**Conclusie**

*Geconcludeerd kan derhalve worden dat de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, passen binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.*

**Groenblauwe mantel (artikel 6)**

In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering.

De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Met betrekking tot een initiatief in de groenblauwe mantel is in artikel 6.11 bepaald dat aan een bestaand recreatiebedrijf de mogelijkheid tot een uitbreiding wordt geboden indien de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of het bestaande aantal bezoekers.

Ten aanzien van het voorliggend initiatief is het de doelstelling om de bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector. Tot dit doel worden door het recreatiecentrum 't Witven de dagrecreatieve activiteiten verminderd ten behoeve van de realisatie van een hotel, groepsaccommodatie en diverse plattelandslodges. Op basis van de verrichte verkeer- en parkeerstudie (paragraaf 4.6) is inzichtelijk gemaakt dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Geconcludeerd kan derhalve worden dat ten opzichte van de bestaande situatie er geen toename van het aantal bezoekers/recreanten plaatsvindt.

Daarnaast dient het planvoornemen regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken te bieden waarbij tevens voldaan dient te worden aan de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Om inzicht te bieden in de aanwezige natuurwaarden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is een natuuronderzoek verricht (paragraaf 4.8)

Daarnaast zijn in het onderhavig bestemmingsplan de gronden in het verlengde van en/of nabij de beekloop 'De Run' bestemd voor natuurdoeleinden, waarbij in de regels ook een omgevingsvergunningsplicht opgenomen is om de eventuele werkzaamheden te toetsen vanuit de bescherming van ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden.

#### **Ecologische hoofdstructuur (artikel 5)**

In de Verordening Ruimte 2014 is de beekloop 'De Run' onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en tevens aangewezen als Natura 2000. Het recreatiecentrum 't Witven wordt aan de westzijde begrensd door deze beekloop en is deels gelegen binnen de EHS. Een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de Verordening Ruimte 2014 is ruimte voor bestaande niet-natuurbestemmingen en de daarmee verbonden ontwikkelmogelijkheden (bouw en gebruik) op grond van het geldende bestemmingsplan. *In het kader van de beoogde ontwikkeling vindt er geen wijziging of ingreep plaats in de EHS waardoor er derhalve geen sprake is van een aantasting van de ecologische hoofdstructuur. Ter behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden zijn de desbetreffende gronden in het onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Natuur' zodat een goede bescherming gewaarborgd is. De bestemming 'Natuur' is daarnaast vergroot ten opzichte van de begrenzing van de EHS in het kader van de beleidsverplichting vanuit de 'landschapsinvesteringsregeling De Kempen'.*

#### **Behoud en herstel watersystemen (artikel 18.1)**

In de Verordening ruimte 2014 zijn voor de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' regels opgenomen die bepalen dat een bestemmingsplan regels dient te stellen om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van de watersystemen.

Tot dit doel is in het onderhavig bestemmingsplan een watertoets verricht waarin is verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

#### **Regionale waterberging & reservering waterberging (Artikel 13 en 14)**

Deze artikelen zijn gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In de artikelen zijn de minimale eisen verwoord die in het bestemmingsplan moeten zijn opgenomen. In de aanduiding regionale waterberging gelden meer beperkingen dan in de aanduiding reservering waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden.

Bebouwing ten dienste van waterberging is toegestaan tot een hoogte van maximaal twee meter. Overige bebouwing en uitbreiding is toegestaan mits blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied. Voor het reserveringsgebied waterberging gelden minder ruimtelijke beperkingen. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal er voor gezorgd worden dat het toekomstig gebruik van het gebied voor waterberging niet onmogelijk gemaakt wordt.

Tot dit doel is in het onderhavig bestemmingsplan een watertoets verricht waarin is verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)**

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. In artikel 1.72 van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten betreffen waarvoor een wijziging van het planologisch regime van toepassing is.

Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hanteert de gemeente Veldhoven de 'landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. *In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de benodigde kwaliteitsverbetering ten behoeve van het planvoornemen.*

### **3.2.3 Conclusie**

*Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het recreatiecentrum 't Witven voornemens om de bestaande bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector. Om vast te stellen of het voorliggend initiatief voldoet aan de relevante randvoorwaarden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.*

*Op basis van het onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld dat de locatie en de voorgestane ontwikkeling voldoen aan de provinciale beleidsuitgangspunten, waarbij er geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief aanwezig zijn.*

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven**

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Daarnaast gaat deze structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven. Het buitengebied van Veldhoven kent diverse kwaliteiten en kent twee delen; het beekdallandschap en het kempenlandschap. Het zuidelijke deel wordt gedomineerd door het kleinschalige beekdallandschap van de Dommel en de Run, die zowel ruimtelijk als waterhuishoudkundig van grote betekenis zijn.

Voor het deelgebied Buitengebied is een aantal opgaven/ambities geformuleerd om recht te doen aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied, namelijk:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

### **Conclusie**

*Het recreatiecentrum 't Witven betreft een bestaande recreatieve voorziening in het buitengebied van Veldhoven. Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het recreatiecentrum 't Witven voornemens om de bestaande bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector. Op basis van de verrichte verkeer- en parkeerstudie (paragraaf 4.6) is inzichtelijk gemaakt dat de beoogde ontwikkeling bovendien leidt dat een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Het planvoornemen past binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie.*

### **3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen**

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant (art. 3.2) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hanteert de gemeente Veldhoven de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (LIR De Kempen). De gemeente Veldhoven heeft beoordeeld dat het initiatief binnen deze beleidsverplichting valt en tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling behoort. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend.

In de LIR De Kempen zijn hiervoor richtbedragen opgesteld, die als leidraad dienen voor berekening van de waardevermeerdering. Op basis van de berekende grondwaardevermeerdering dient 20% (basisinspanning) omgezet te worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Voor recreatieve ontwikkelingen zijn echter geen richtbedragen opgenomen. Om deze reden is, in overleg met de gemeente Veldhoven, besloten om gebruik te maken van de 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit'. Dit instrumentarium is ontwikkeld door CroonenBuro5 en Read Advies. De investeringsregeling werkt vanuit het basisprincipe dat elke ontwikkeling een compenserende bijdrage levert door 'zelfrealisatie' of middels een bijdrage aan een fonds. Doordat op grond van deze systematiek de benodigde uitwerking wordt gevisualiseerd én berekend, kan concreet worden gemaakt wat de waarde en omvang van de gevraagde investering is.

### **Conclusie**

*Op grond van de berekening, horende bij het inrichtingsplan, kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering niet voldoet aan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaarde. Door een investering te doen in een fonds, wordt wel voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte en de LIR De Kempen.*

*De realisatie, instandhouding en het beheer van de landschappelijke inpassing is in de regels van het onderhavig bestemmingsplan planologisch vastgelegd met een positieve natuurbestemming. Daarnaast is het inrichtingsplan in combinatie met de investeringsberekening als bijlage bij de regels opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen.*

### **3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid**

In november 2008 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In deze beleidsvisie is de huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid in Veldhoven geïnventariseerd (wet- en regelgeving, aanwezige risicobronnen en de interne en externe organisatie). Ook is er een verantwoordingskader groepsrisico opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen nabij risicobronnen.

Externe veiligheid (EV) gaat over risico's die burgers lopen vanwege het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Naast ongevallen met gevaarlijke stoffen vallen ook de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens onder het begrip externe veiligheid. 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.



In de omgeving van het plangebied is de rijksweg A67 de enige relevante risicobron in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Veldhoven gaat in haar beleidsvisie uit van het beperken van functies met een laag zelfredzaamheidsniveau binnen 250 meter van de A67

### **Conclusie**

*Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is in het kader van het onderhavig bestemmingsplan in paragraaf 4.4. nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in relatie tot de beoogde ontwikkeling.*

### **3.3.4 Duurzaamheid**

De gemeente Veldhoven voert al geruime tijd een actief beleid gericht ten aanzien van klimaat en duurzaamheid. In het Milieubeleidsplan 2010-2014 (en onlangs verlengd tot eind 2015) is vastgelegd dat de gemeente streeft naar een duurzaam Veldhoven in 2030. Voor de invulling van duurzame ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van wellicht de meest gebruikte invulling van het begrip door de Verenigde Naties: Duurzame ontwikkeling is 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

De rol van de gemeente is om het goede voorbeeld te geven en daarnaast andere partijen te stimuleren tot duurzame bijdragen; en treedt hierbij op als regiegemeente met een zakelijke en realistische benadering.

In het kader hiervan ondertekende het voormalig Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) begin 2010 het Regionaal Convenant GPR Gebouw. Zo'n vijftien gemeenten, waaronder de gemeente Veldhoven, hebben hierbij afgesproken om dezelfde richtlijnen voor nieuwbouw te hanteren. Met GPR Gebouw wordt de duurzaamheid van bestaande bouw, nieuwbouw en grootschalige renovatie van woning- en utiliteitsbouw inzichtelijk gemaakt tijdens iedere fase van duurzaam bouwen: beleid, ontwerp, realisatie en renovatie. Dit met betrekking tot de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Ten aanzien van de uitbreiding van het recreatiecentrum 't Witven zal bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling uiteraard aandacht besteed worden aan milieubesparende maatregelen en het gebruik van duurzame materialen. In dit stadium kunnen echter nog geen specifieke (aanvullende) maatregelen benoemd worden omdat deze nog nader geconcretiseerd dienen te worden gedurende de verdere planvorming.



## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Tot dit doel is door Antea Group Nederland een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 1 juni 2015 is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

#### 4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek wordt zodanig uitgevoerd, dat een milieuhygiënische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het (toekomstige) gebruik van de locatie.

Op basis van het vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een onverdachte locatie (ONV) aangehouden. Naar aanleiding van het verrichte veldwerk en laboratoriumonderzoek is geconstateerd dat de bovengrond licht verhoogde gehalten bevat aan PAK en/of koper, zink en lood. In de kleiige ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In de zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan nikkel, koper, zink, cadmium en/of barium.

De vooraf opgesteld hypothese 'onverdachte locatie' wordt derhalve verworpen vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten c.q. concentraties in de grond en in het grondwater. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

#### 4.1.2 Conclusie

*Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde ontwikkeling.*

## 4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of industrielawaai.

Het voorliggend initiatief voorziet in de uitbreiding van het recreatiecentrum 't Witven met de realisatie van een hotel, groepsaccommodatie en plattelandslodges. De desbetreffende activiteiten betreffen volgens de Wet geluidhinder echter geen geluidgevoelige functie. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom in het kader van het onderhavig bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en/of industrielawaai te worden verricht.

### Conclusie

*Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.*

## 4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

### 4.3.1 Niet in betekende mate

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op de uitbreiding en realisatie van horeca- en recreatievoorzieningen, die niet vallen onder de categorie 'niet in betekende mate'. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd.

Op basis van de conclusies en bevindingen in paragraaf 4.6 vindt er ten opzichte van de bestaande situatie echter een afname van het aantal verkeersbewegingen plaats. De toepassing van de rekentool is derhalve niet noodzakelijk omdat het planvoornemen hierdoor is aan te merken als 'niet in betekende mate'. Er wordt hiermee voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

### 4.3.2 Conclusie

*Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.*

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Achtergrond

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

### 4.4.2 Onderzoek externe veiligheid

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is in het kader van het onderhavig bestemmingsplan door Antea Group Nederland een onderzoek externe veiligheid verricht. De rapportage, d.d. 11 december 2015, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

In de omgeving van het plangebied is de rijksweg A67 de enige relevante risicobron in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Over deze weg vindt conform de Regeling basisnet transport plaats van gevaarlijke stoffen. Derhalve heeft een beschouwing plaatsgevonden van de externe veiligheidsaspecten van de rijksweg A67. Hierbij is niet nader ingegaan op het plasbrandaandachtsgebied langs dit deel van de snelweg. Het plasbrandaandachtsgebied heeft namelijk maar een breedte van 30 meter, gemeten vanaf de rechterverflijn op de rijksweg. Aangezien het planvoornemen op een aanzienlijk grotere afstand is gesitueerd is er derhalve geen relevantie met de onderhavige ontwikkeling.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het risicoplaafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor de A67 ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10-6-contour van 29 meter, gemeten vanaf het midden van de Rijksweg. *Omdat er geen bebouwing binnen deze contour is geprojecteerd, levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.*

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico van de A67 bevindt zich zowel in de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A67. Verantwoording van het groepsrisico is voor de A67 verplicht. De maximale waarde van het groepsrisico van de weg neemt echter niet toe en het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde.

Vanuit het Besluit externe veiligheidstransportroutes (artikel 8 en 7) dienen daarom de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

### **Verantwoording groepsrisico**

Uit de in de bijlage opgenomen berekening blijkt dat een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico nodig is ten aanzien van de rijksweg A67.

Bij de architectonische uitwerking van de gebouwen ( die nog moet gebeuren) zal extra aandacht besteed worden aan de zelfredzaamheid/ontvluchting/bestrijdbaarheid en de bijbehorende voorzieningen in het gebouw zoals bijvoorbeeld een centrale afsluiting ventilatie en een aangepast noodplan. Met het opnemen en concretiseren van deze maatregelen voor het gebouw kan zodra deze informatie beschikbaar is (bij de omgevingsvergunning) aantoonbaar in beeld gebracht worden hoe het groepsrisico verkleint wordt en nog extra verantwoord kan worden.

### **Reactie Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant**

In maart '16 is door de Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant advies uitgebracht over de externe veiligheidssituatie. De veiligheidsregio heeft zich hierbij deels gebaseerd op het veiligheidsonderzoek van Antea Group. In de notitie 'Aanvullende beschouwing externe veiligheid', d.d. 26 mei 2016 wordt door Antea Group toegelicht dat de externe veiligheidssituatie al voldoende is onderbouwd. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

#### **4.4.3 Conclusie**

*Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.*

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.5.1 Algemeen**

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. De directe omgeving van het recreatiecentrum 't Witven bestaat uit een menging van (agrarische) bedrijvigheid, in combinatie met woonbebouwing en is daarnaast gesitueerd in de nabijheid van de rijksweg A67.

Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### **4.5.2 Het planvoornemen**

Op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking behoren kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke (met keuken) tot milieucategorie 3.1. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 10 meter voor het aspect geur en 30 meter voor het aspect geluid tot hindergevoelig objecten in een 'gemengd gebied'. De kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (woningen) buiten de inrichting zijn gesitueerd op een grotere afstand dan deze richtafstand en ondervinden geen hinder van het voorliggend initiatief.

#### **4.5.3 Conclusie**

*Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.*

#### **4.6 Verkeer en parkeren**

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van het recreatiecentrum 't Witven is het wenselijk om inzicht te krijgen in de toekomstige parkeerbehoefte in relatie tot het bestaande aanbod aan parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Daarnaast dient de toekomstige verkeersgeneratie van en naar het recreatiecentrum 't Witven geen onevenredige belasting op het omliggend wegennet of hinder naar de omwonenden veroorzaken.

De gemeente Veldhoven is niet in het bezit van specifiek gemeentelijk beleid met betrekking tot de toe te passen parkeernormen en sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen vanuit het CROW.

De CROW publicaties zijn een leidraad in Nederland voor diverse normeringen en vormen de basis voor adviezen en beleid op verkeerskundig gebied. Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbehoefte nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Indien van een functie of activiteit geen specifieke kengetallen vanuit het CROW beschikbaar zijn is aansluiting gezocht naar andere aanknopingspunten of beschikbare praktijkvoorbeelden aangezien er voor het recreatiecentrum 't Witven geen gespecificeerde bezoekersaantallen beschikbaar zijn. Tot dit doel is CroonenBuro5 een notitie 'verkeer en parkeren' opgesteld. De rapportage, d.d. 10 december 2015, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Het recreatiecentrum 't Witven is voornemens om de dagrecreatieve activiteiten te verminderen om in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat verblijfsrecreatie te realiseren. In de bestaande situatie is in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat een parkeervoorziening aanwezig met een totale omvang van 256 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie ontstaat op basis van de berekening nog maar een parkeerbehoefte voor 98,1 parkeerplaatsen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er ten opzichte van de bestaande situatie een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte plaatsvindt. Gezien de sterke daling van de parkeerbehoefte kan zonder een nadere berekening tevens geconcludeerd worden dat gemiddeld genomen een afname van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt. Tevens betekent dit dat het bestaande parkeerbos minder frequent en intensief hoeft te worden gebruikt. Het is in het kader van een flexibele bedrijfsvoering wel wenselijk om een gedeelte van het parkeerbos te handhaven. Gezien de aanwezige parkeerovercapaciteit wordt daarnaast een deel van het parkeerbos omgevormd in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing/versterking.

#### **4.6.1 Conclusie**

*Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.*

## **4.7 Waterhuishouding**

### **4.7.1 Algemeen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.



Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Door het Waterschap De Dommel is op 1 januari 2016 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' vastgesteld.

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Het waterschap zet sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

#### **4.7.2 Locatiestudie**

##### **Waterkwantiteit**

Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van het recreatiecentrum 't Witven. In de bestaande situatie zijn op deze locatie twee tennisbanen en een voormalig douchegebouw aanwezig. De graveltennisbanen hebben een omvang van circa 2.870 m<sup>2</sup> en kunnen beschouwd worden als een halfverharding. In het kader van de watertoets wordt 50% van de omvang van de tennisbanen derhalve beschouwd als verhard oppervlak. Het voormalige douchegebouw heeft een omvang van circa 100 m<sup>2</sup>. Aangezien het verhard parkeerterrein en de bestaande bebouwing niet veranderen, is dit niet in de berekening meegenomen. In de bestaande situatie bedraagt het totaal verhard oppervlak ter plaatse van de ontwikkeling derhalve 1.535 m<sup>2</sup>.

Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de uitbreiding van het recreatiecentrum 't Witven met de realisatie van een hotel, groepsaccommodatie en plattelandslodges. In dit stadium is er nog geen concreet planvoornemen aanwezig maar is in de regels en verbeelding van het onderhavig bestemmingsplan opgenomen dat het bebouwd oppervlakte maximaal met 3.526 m<sup>2</sup> (12x 90 m<sup>2</sup> voor de lodges en 2446 m<sup>2</sup> voor het hotel) vergroot wordt. Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case scenario betekent dit een maximum toename van het verhard oppervlak van 1.991 m<sup>2</sup> (3.526 m<sup>2</sup> - 1.535 m<sup>2</sup> aanwezige verhard oppervlak). Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt gegarandeerd dat het toekomstig gebruik van het gebied voor waterberging niet onmogelijk wordt gemaakt.

Dit wordt bewerkstelligd door de nieuwe bebouwing te realiseren op een peil van 19 meter boven NAP. Hiermee ligt het maaiveld van het perceel boven de maximale waterstand per 100 jaar van 18,7 meter boven NAP, waardoor toekomstige problemen met betrekking tot waterberging zijn uitgesloten.

### Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Checklist watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Ja, zwemplas 't Witven
Zijwatgang	Nee
Keurgebied binnen plangebied	Ja, EHS is keurbeschermingsgebied
Binnen 25-100 jaarszone	Nee
Binnen boringsvrije zone	Nee
Ecologische verbindingzone	Deels binnen plangebied, geen aantasting
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050	Deels binnen plangebied, dubbelbestemming
Attentiegebied EHS	nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja, maar niet benodigd (<2.000 m <sup>2</sup> )
Uitwerkingsplicht/wijzigingsbevoegdheid	Nee

De nieuwe bebouwing komt op een locatie waar in 2009 een activiteitenhal onder voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd kon worden. De nieuwe bebouwing komt op de beoogde locatie voor de activiteitenhal grotendeels in het reserveringsgebied waterberging te liggen. De uitwerking van de nieuwe gebouwen zal zodanig worden dat het toekomstig gebruik van het gebied voor waterberging mogelijk blijft.

Daarnaast zijn in de regels en op de verbeelding van het onderhavig bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone waterberging' alsmede de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterbergingsgebied' opgenomen gericht op het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

### Rioleringsstelsel

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven is doorgaans geen gemengd of gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. In de meeste gevallen vindt het vuilwaterafvoer plaats via een drukriolering en wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt.

Conform de doelstellingen van de gemeente Veldhoven worden nieuwe rioolaansluitingen, indien noodzakelijk, gerealiseerd met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater, waarbij het doel is om de bestaande aansluitingen voor vuilwater te behouden.

Ten aanzien van het recreatiecentrum 't Witven is reeds een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig voor het hemel- en vuilwater. Met betrekking tot het vuilwater is een drukriool aanwezig. De capaciteit van het gemeentelijk drukriool wordt voornamelijk gebruikt in de avonden en weekenden. In de huidige situatie ontvangt recreatiecentrum 't Witven ca. 2500 daggasten, die gebruik maken van de sanitaire voorzieningen. In de toekomstige situatie is hier geen sprake meer van. Het hotel biedt ruimte voor maximaal 150 gasten, met medewerkers en eventueel externe gasten, komt dit aantal niet boven de 500 gasten. Hierdoor neemt de belasting van het gemeentelijk riool juist af.

Het hemelwater wordt via afwateringsloten opgevangen en afgevoerd. Onderhavig plangebied zal gedurende een piekbelasting als gevolg van afstromend hemelwater 119,5 m<sup>3</sup> extra te verwerken krijgen. Dit kan worden opgevangen doordat dit water eerst zal infiltreren in de ondergrond en bij pieken zal afstromen naar de waterplas, waar nodig gereguleerd via wadi's.

#### **4.7.3 Conclusie**

*Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.*

#### **4.8 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

##### **4.8.1 Quickscan flora en fauna**

Om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving is door CroonenBuro5 een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 14 december 2015, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

##### **Beschermde natuurgebieden**

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied op de locatie aan het Witven te Veldhoven is langs de Run een smalle strook NNN-gebied aanwezig waarin niets veranderd. De voorgenomen herontwikkeling heeft geen nadelige

invloed op de natuurwaarden van de NNN gebieden. De natuur wordt zelfs in aansluiting op de NNN versterkt door de westoever van de plas volledig als natuur te ontwikkelen. Hierdoor wordt de natuurwaarde in de omgeving van het strand vergroot, omdat dit deel van het recreatiegebied niet langer toegankelijk is voor badgasten en de natuur hier dus verder ontwikkeld kan worden. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

De beek 'De Run is daarnaast onderdeel van het Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Het plangebied bevindt zich op circa 50 meter afstand van deze beek.

Op een dergelijke korte afstand van een Natura 2000-gebied kunnen projecten mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezige kenmerken en waarden. De beek de "Run" is niet aangewezen als stikstofgevoelig habitatype. De beek wordt in de PAS-gebiedsanalyse echter wel genoemd als belangrijke vindplaats van de zwaar beschermde drijvende waterweegbree. Deze soort is echter niet gevoelig voor stikstofdepositie (Vorstermans et al., 2013).

Effecten van overige verstoringsfactoren, zoals onder andere verstoring door licht en geluid en optische verstoring, kunnen uitgesloten worden omdat de groenstrook tussen de beek en het plangebied een afschermdende werking heeft. De eventuele uitstoot van licht en geluid wordt tegengegaan door deze strook. Daarnaast is de beek niet gevoelig voor dergelijke overige verstoringsfactoren.

Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitatype bevindt zich op een afstand van circa 2,4 kilometer van het plangebied. In paragraaf 4.8.2 wordt nader ingegaan op het aspect stikstofdepositie in relatie tot het Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

#### **Beschermde soorten**

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat binnen het plangebied geen jaarrond beschermde nesten van vogels zijn aangetroffen. Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij groenelementen verwijderd worden dient wel rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Er zijn geen belemmeringen voor broedvogels vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien de werkzaamheden aan de groenelementen buiten het broedseizoen (voorkeursmaatregel) worden uitgevoerd of, indien dit niet mogelijk is, kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd worden op actuele broedgevallen. In het plangebied zijn echter wel in potentie geschikte vaste rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Nader onderzoek is vereist om het gebruik en functie van het plangebied door vleermuizen inzichtelijk te maken.

#### **4.8.2 Programmatische Aanpak Stikstof**

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten

economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Met de aanwijzing van ruim 160 Natura 2000-gebieden draagt Nederland bij aan het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. De Europese regelgeving vereist dat in deze gebieden (verdere) achteruitgang van habitats wordt voorkomen. Bovendien moet er concreet zicht op zijn dat (op termijn) de natuurdoelen worden gehaald.

Het wettelijk kader voor het realiseren van de Natura 2000-doelstellingen is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Al jaren is in de Natura 2000-gebieden de actuele depositie aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) dikwijls veel hoger dan de habitats kunnen verdragen. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de natuurdoelen van Natura 2000 zeker te stellen. Dit wordt bereikt door maatregelen aan de bron te nemen waardoor de stikstofdepositie blijvend omlaag wordt gebracht alsmede het uitvoeren van herstelmaatregelen voor stikstofgevoelige natuur. De PAS bepaalt ook dat een deel van de daling van de stikstofdepositie mag worden ingezet voor nieuwe projecten of projecten waarin uitbreiding van bestaande stikstofemissie aan de orde is. Dit noemen we de ontwikkelingsruimte. Op deze manier blijft de stikstofdepositie dalen, terwijl er ook ruimte is voor de gewenste economische ontwikkeling.

Met betrekking tot het planvoornemen is in de directe omgeving van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateau' (waarvan de beek de Run onderdeel van uitmaakt) gelegen op een afstand van circa 50 meter. De beek de "Run" is niet aangewezen als stikstofgevoelig habitatype. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitatype bevindt zich op een afstand van circa 2,4 kilometer van het plangebied.

Op basis van de aard van de beoogde ontwikkeling, in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aangewezen stikstofgevoelige habitatypes, kunnen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand worden uitgesloten. De belangrijkste reden hiervoor is de afname van het aantal verkeersbewegingen doordat het dagstrand niet meer openbaar gebruikt zal worden en het gebruik van de tennisbanen verdwijnt. De toename van het verkeer voor de verblijfsrecreatie is kleiner dan de bovengenoemde afname. Hierdoor neemt ook de stikstofuitstoot van het autoverkeer af. Zie voor de nadere onderbouwing hiervan de notitie verkeer en parkeren in de bijlage.

Tevens wordt het, met onttrekken van het strand voor openbaar gebruik, mogelijk om het strand aan de westzijde van het recreatiecentrum als natuur te bestemmen en te ontwikkelen. Dit mede in het kader van de landschapsinvesteringsbijdrage. Op deze manier worden de natuurkwaliteit grenzend aan het natura 2000 gebied versterkt en de recreatieve druk verkleint.

#### **4.8.3 Aanvullend vleermuisonderzoek**

Aanvullend vleermuisonderzoek is uitgezet, maar nog niet afgerond. Wordt nader toegestuurd.

### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.9.1 Archeologie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Om hier een praktische invulling aan te geven heeft de gemeente Veldhoven een nota archeologische monumentenzorg opgesteld. In de nota worden beleidsregels en wensen en aanzien van de omgang met het archeologische erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente Veldhoven duidelijk hoe waardevol archeologisch erfgoed voor (de identiteit van) de gemeente is.

Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor haar volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, def. 10-03-2014).

Op basis van een archeologisch advies vanuit ArchAeO BV, d.d. 10 december 2014, ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is geconstateerd dat het plangebied zich bevindt in een zone met zowel een hoge als middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4 en 5). Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische resten in de ondergrond vrij groot is. De rapportage is voor de volledigheid als bijlage opgenomen.

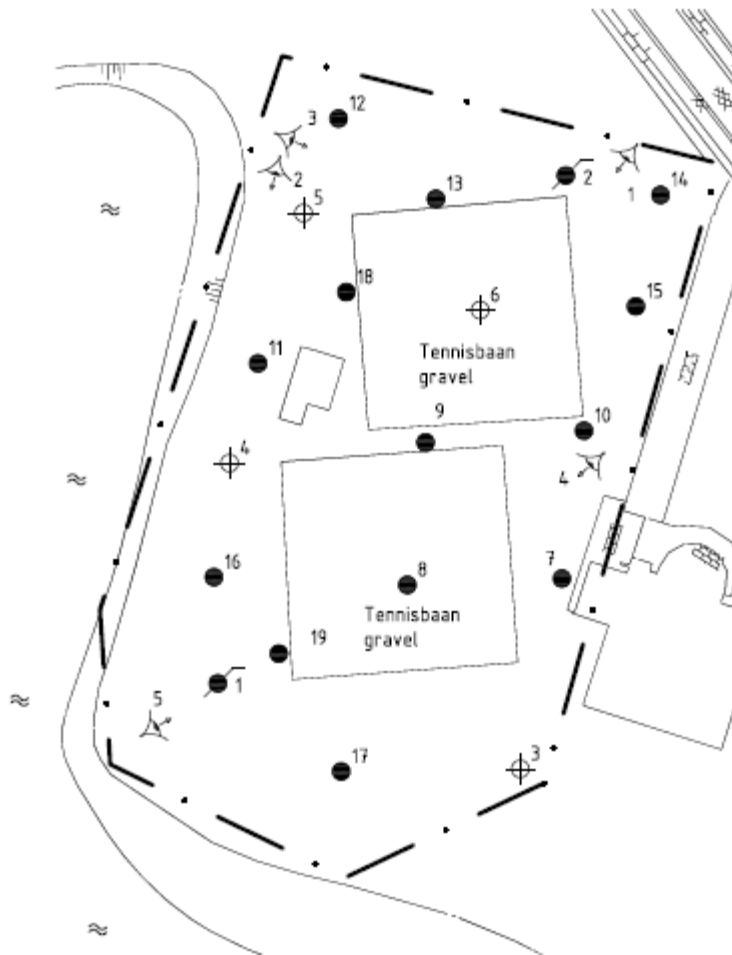
#### **Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**

Voor het planvoornemen is op basis van de geconstateerde archeologische verwachtingswaarde door Antea Group Nederland een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voor een deel van het bestemmingsplangebied (waar gebouwen zijn voorzien) verricht. De rapportage, d.d. 1 juli 2015, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een verwachting kent op het aantreffen van archeologische resten uit het paleo- en mesolithicum in verband met de aanwezigheid van een beekdal. Tevens kunnen fenomenen worden aangetroffen die gerelateerd zijn aan het beekdal.

Door middel van een inventariserend veldonderzoek (boringen) te verrichten is de archeologische verwachting getoetst en is inzicht verkregen in eventuele verstoringen in

de bodem, de bodemopbouw en kansrijke en kansarme zone wat betreft archeologie. Op basis hiervan is geconstateerd dat er binnen het plangebied geen oorspronkelijke bodemopbouw is aangetroffen en de top van de C-horizont minimaal 0,2 m is verstoord. Er worden derhalve geen intacte archeologische vindplaatsen verwacht. Geadviseerd wordt om het onderzoeksgebied, het deel van het plangebied waar bebouwing is voorzien, vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling.



Onderzoeksgebied Verkennend Archeologisch onderzoek (bron: Antea Group)

Tot slot is ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het niet-onderzochte deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

#### 4.9.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo

dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De rol van de gemeente, in de omgang en zorg voor de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is daarmee een feit geworden. Om praktisch invulling te geven aan deze veranderingen is in oktober 2012 door de gemeente de nota cultuurhistorische Waarden Veldhoven opgesteld en een cultuurhistorische beleidskaart gemaakt. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente is de Runstraat, welke de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt, onderdeel van de samenhangende structuur van het nu nog aanwezige historische wegenpatroon. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling vinden geen werkzaamheden plaats die ertoe leiden dat de wegenstructuur wordt verwijderd, verbreed, opgehoogd, verdiept of verandering van bestrating.

#### **4.9.3 Conclusie**

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.



## 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor:

- Natuur;
- Recreatie
- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3
- Waterstaat – Waterbergingsgebied.

Dit zijn de vigerende bestemmingen van het bestemmingsplan buitengebied voor het recreatiepark. Met de bestemmingsplansystematiek is hier zoveel mogelijk op aangesloten. In de bestemming 'Recreatie' zijn de bouwmogelijkheden voor het hotel en de lodges toegevoegd. De oppervlakte te bebouwen vierkante meters binnen het bouwvlak is als volgt tot stand gekomen: bestaande horeca 1.085 m<sup>2</sup>, lodges 12x90 = 1.080 m<sup>2</sup>, hotel 2.446 m<sup>2</sup>.

Dit betekent een totaal van 4.647 m<sup>2</sup>. De bestemming natuur is vergroot om de waarden langs de Run beter te borgen.



## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven. De planologische haalbaarheid is in de bovenstaande hoofdstukken onderbouwd. Alleen de resultaten van het vleermuizen onderzoek zijn nog niet bekend. Als bekend is waar welke vleermuizen zitten, is in de verdere planvorming hier rekening mee te houden door het nemen van mitigerende maatregelen. Indien nodig wordt een ontheffing aangevraagd. Dit zal extra tijd vragen bij de uitvoering, maar is vrijwel altijd oplosbaar

### 6.1 Financieel

#### 6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 6.2 Maatschappelijk

#### 6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De ingestuurde reacties door Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn daarna verwerkt in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn nog enkele ambtshalve aanpassingen verwerkt.

Het bestemmingsplan doorloopt daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van die procedure gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

