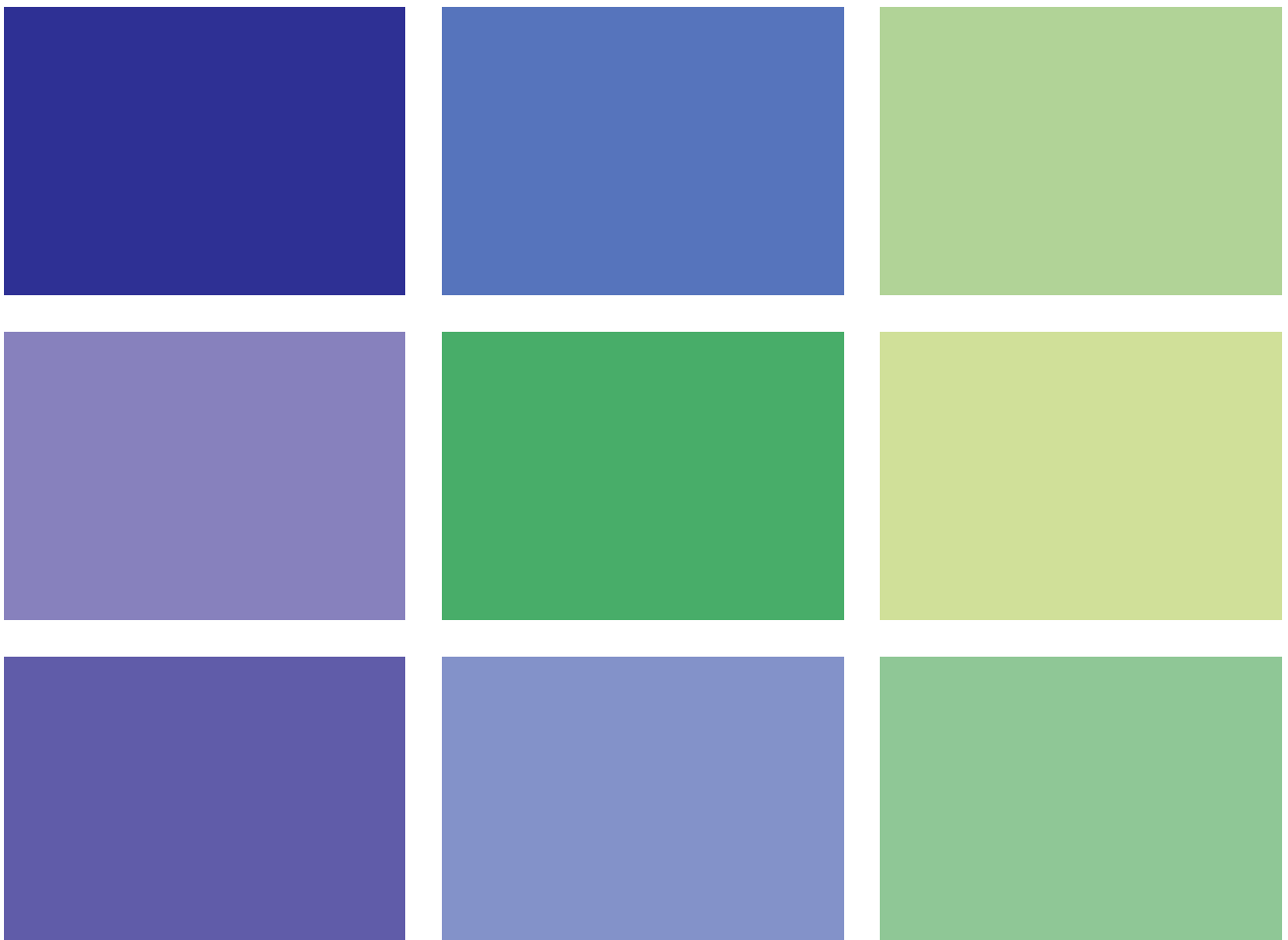


Bestemmingsplan NH Hotels Veldhoven

Gemeente Veldhoven



Bestemmingsplan

NH Hotels Veldhoven

Gemeente Veldhoven

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1 : 2000

Datum:

4 januari 2018

Projectgegevens:

TOE02-0253344-01A

REG02-0253344-01A

TEK02-0253344-01A

Identificatienummer:

IMRO.0861.BP00077-0401

Datum vrijgave

04-01-2018

Opsteller(s)

HvG, CvdH, EvT, MS

Projectleider

S. van Esdonk

Vrijgave

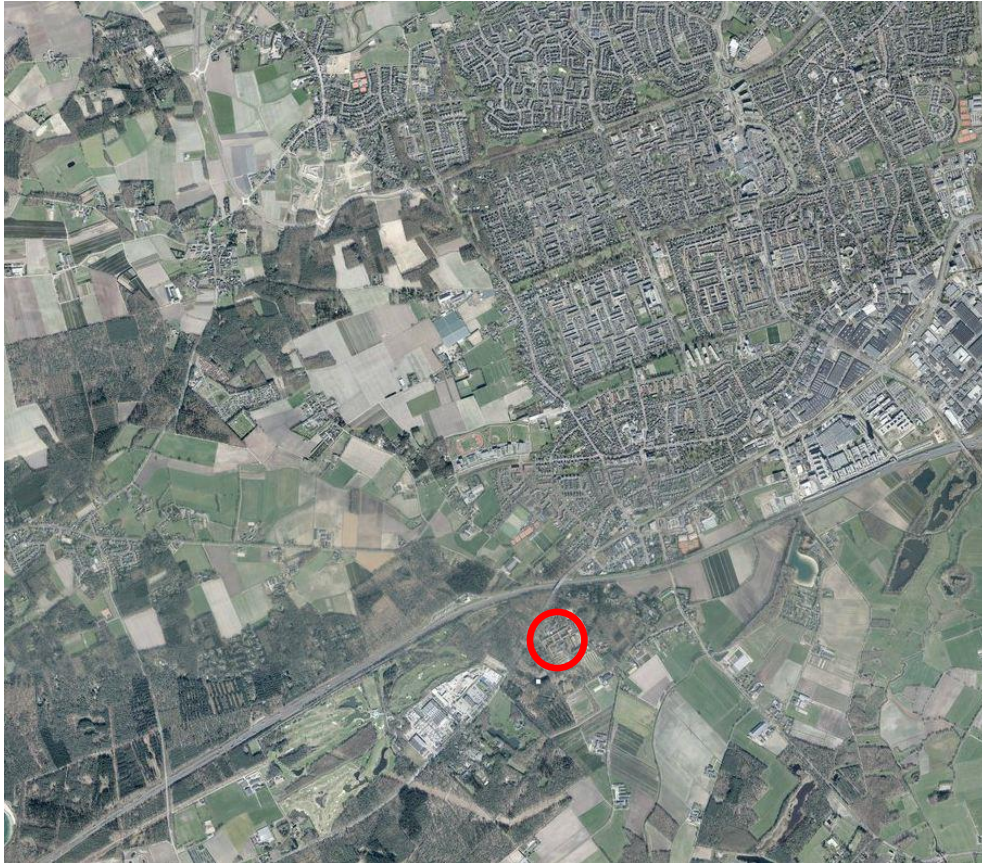


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Het plan	8
2.3	Wijze van bestemmen	8
3	Beleid	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Haalbaarheid	23
4.1	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.2	Financiële haalbaarheid	37
4.3	Maatschappelijk	37

Bijlagen:

1. Quicksan Flora en fauna, CroonenBuro5, augustus 2015
2. Rapportage herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel, CroonenBuro5, november 2016
3. Nader onderzoek amfibieën, vogels en reptielen, CroonenBuro5, juli 2016
4. Programma van eisen opgraving variant begeleiding, Antea Group, november 2016
5. Verzoek tot herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel
6. Besluit wijziging Verordening ruimte, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 12 september 2017



Ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

1 Inleiding

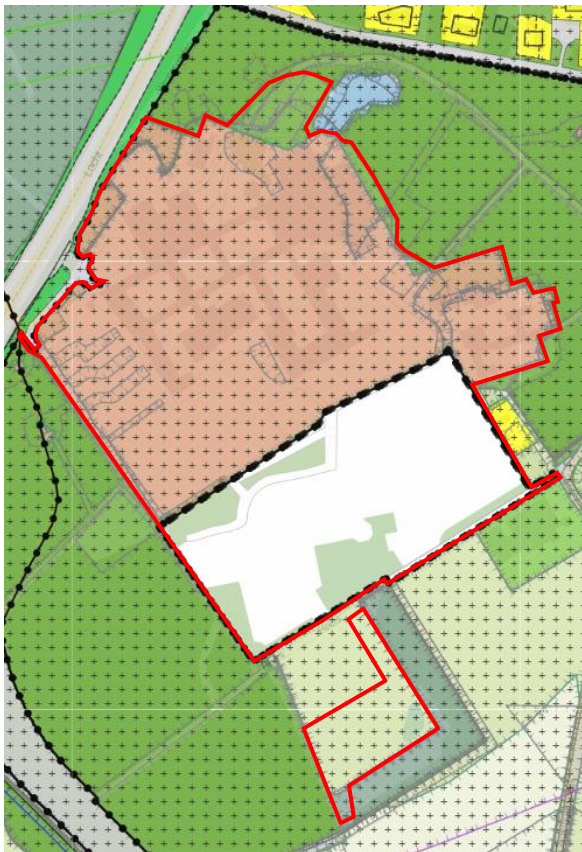
1.1 Aanleiding

Ten zuidwesten van de kern Veldhoven is NH Hotels gelegen. In het verleden zijn er rondom het terrein en de gebouwen van NH Hotels parkeerterreinen en een evenemententerrein aangelegd die nu niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' en 'Koningshoeven 2009'. Deze terrein liggen deels binnen de bestemming 'Bos' waarbinnen de aanleg van deze terreinen niet mogelijk is. NH Hotels wil deze parkeerterreinen wel graag blijven gebruiken.

Om deze parkeerplaatsen en het evenemententerrein te mogen blijven gebruiken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld waarbinnen het gebruik van de gronden voor de gewenste functie mogelijk is. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het vaststellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Veldhoven aan de Locht. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele terrein van NH Hotels inclusief de parkeerterreinen en het evenemententerrein die nu binnen de bestemming 'Bos' liggen. De ligging van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Plangebied bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' en 'Koningshoeven 2009' zijn respectievelijk op 15 december 2009, 11 februari 2014 en 11 mei 2009 vastgesteld.

Congrescentrum

Het centrale gebied met het congrescentrum heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

- bestemming 'maatschappelijk'
- aanduiding 'bouwvlak'
- dubbelbestemming 'waarde-archeologie'
- gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische waarde'
- gebiedsaanduiding 'congrescentrum'
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - in relatie tot ihcs'

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening'

- gebiedsaanduiding 'overige zone - Groenblauwe mantel'
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied'

Evenemententerrein en parkeerterrein P2

De twee terreinen (deels parkeerterrein P2 (ten oosten van koningshof, nabij de Dieze hal) en deels het evenemententerrein (ten noorden van koningshof)) buiten het centrale deel hebben (deels) de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

- bestemming 'bos'
- dubbelbestemming 'waarde-Archeologie'
- functieaanduiding 'maatschappelijk'
- gebiedsaanduiding 'kleine landschapselementen'
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - in relatie tot ihcs'
- gebiedsaanduiding 'groene hoofdstructuur natuur'

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening'

- gebiedsaanduiding 'overige zone - Groene Hoofdstructuur natuur'
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied'
- gebiedsaanduiding 'overige zone - Groenblauwe mantel' (evenemententerrein)

Parkeerterrein Koningshoeven en compensatiegebied Natuurnetwerk Brabant

Het parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied en het compensatiegebied Natuurnetwerk Brabant, hebben de volgende bestemmingen:

Bestemmingsplan 'Koningshoeven 2009'

- Bestemming 'wonen
- Bestemming 'verkeers- en verblijfsdoeleinden'
- Bestemming 'groenvoorzieningen'
- Dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied'

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

- Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

De aangelegde parkeerterreinen en het evenemententerrein zijn (deels) in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3 'Beleid' is een uitgebreide beschrijving van de toetsing aan de bestemmingsplannen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid en in hoofdstuk 4 op de milieuhygiënische, planologische, financiële en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan.

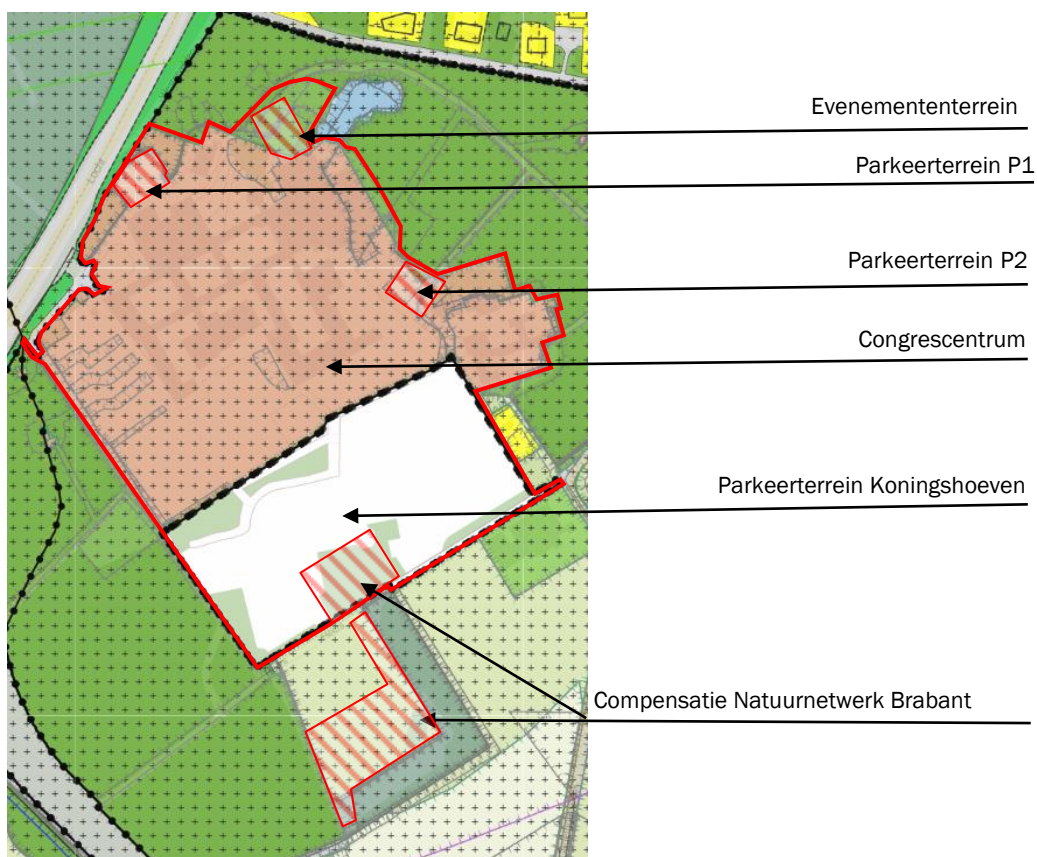
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de bossen aan de Locht 117 is het hotel/congrescentrum van NH Hotels gelegen. Het hotel heeft 509 kamers en biedt veel kamertypen voor veel verschillende doelgroepen. Daarnaast zijn er 80 vergaderruimtes, waar veel gelegenheid voor het doen van zaken. Er worden grote evenementen gehouden, zoals lanceringen van auto's, beurzen en galadiners. Ook kunnen thema-evenementen voor tot wel 8.000 personen verzorgd worden rondom het hotel.

Voor het eten en drinken kan men terecht in drie bars en drie restaurants. Ook kan buiten ontspannen worden op een mooi terras. Verder is er een sportcentrum met een sauna, zwembad, fitnessruimte en squashbanen.

In het verleden zijn er rondom de gebouwen en het terrein van NH Hotels parkeerterreinen en een evenemententerrein aangelegd ten behoeve van de functie van het hotel/congrescentrum.



Plangebied bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

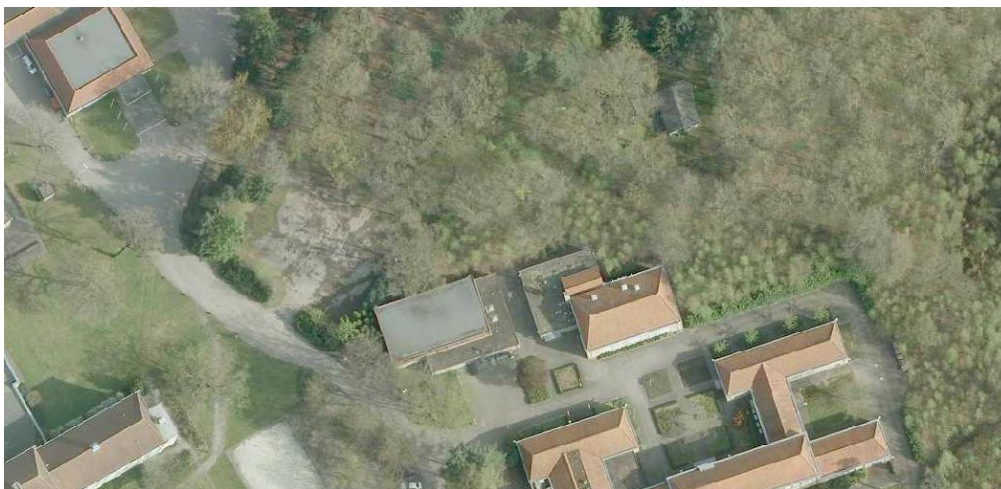
2.1.1 Parkeerterrein P2

Parkeerterrein P2 ligt aan de noordoostzijde voor het overgrote deel binnen het terrein van het congrescentrum. Alleen het uiterste oostelijk deel ligt formeel in het bos. Het terrein heeft een natuurlijke uitstraling en is gedeeltelijk bestraat en gedeeltelijk met puingranulaat halfverhard.



Parkeerterrein P2 aan de noordoostzijde van het congrescentrum (Bron: CroonenBuro5 2016)

Parkeerplaats P2 is al voor 2008 aangelegd zoals zichtbaar op onderstaande luchtfoto uit 2008.



Parkeerterrein P2 (Bron: Globetrotter.nl 2008)

2.1.2 Evenemententerrein

In het noordwesten van het terrein is een verhard terrein aanwezig ten behoeve van de tijdelijke aanwezigheid van een evenementenhal. Ter ondersteuning van het congrescentrum wordt gedurende één aaneengesloten periode van 4 maanden maximaal 12 keer per jaar een evenement georganiseerd. Een evenement mag maximaal 36 dagen duren. Daarvoor wordt voor de duur van maximaal 4 maanden ter plaatse van de verharding een evenementenaccommodatie opgericht.

Doordat de evenementenaccommodatie maar één keer op en af gebouwd hoeft te worden, is de verstoring daardoor voor de omgeving minimaal.



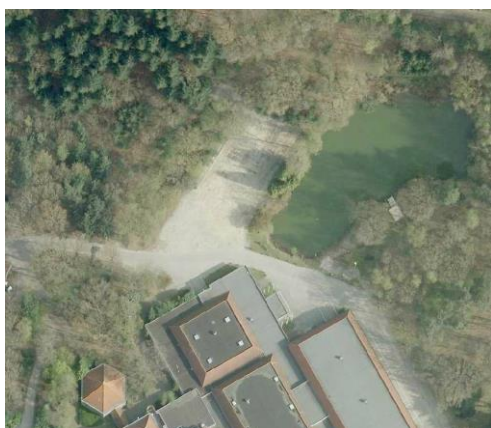
Evenemententerrein (Bron: Globetrotter.nl 2015)

De verharding voor de evenementenaccommodatie is grotendeels aangebracht op de locatie waar reeds langere tijd al geen beplanting meer aanwezig was en sluit aan op het congrescentrum. Het evenemententerrein is verhard door middel van Stelcomplaten. Aan de noordwestzijde van het evenemententerrein is een ontsluitingsweg gelegen.

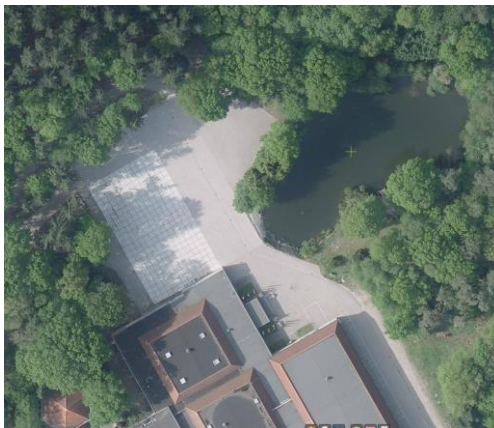


Ontsluitingsweg evenemententerrein (Bron: Croonenburo5 2016)

Op onderstaande luchtfoto's is zichtbaar waar, een weliswaar onverharde, maar reeds langere tijd wel onbebplante locatie aanwezig was. Ook is zichtbaar dat de ontsluitingsweg al langere tijd aanwezig is.



Evenemententerrein (Bron: Globetrotter.nl 2008)



Evenemententerrein (Bron: Globetrotter.nl 2015)

2.1.3 Parkeerterrein Koningshoeven

De oostzijde van het terrein is momenteel reeds in gebruik als parkeervoorziening en bestaat uit korte grasvegetatie (beheerd). Het overige deel van het terrein bestaat uit een bebost terrein met struiken en verruigde vegetatie en opslag van bomen. Zowel loof- als naaldbomen zijn binnen het terrein aanwezig. De fundamenten van de voormalige school zijn tevens nog terug te vinden op het terrein. In enkele van deze fundamenten (mogelijk kelders) staat een grote hoeveelheid (permanent) water en langs de randen is in enkele gevallen tevens rietvegetatie aanwezig.



Huidige situatie parkeerterrein Koningshoeven (Bron: Globespotter.nl 2015)

2.2 Het plan

Evenemententerrein, parkeerterrein P2 en congrescentrum

De aanleg van de parkeerplaatsen, ontsluitingsweg en de verharding van het evenemententerrein hebben al in een eerder stadium plaatsgevonden, waardoor er geen fysieke ontwikkeling meer plaatsvindt. Ook de rest van het congrescentrum blijft ongewijzigd. Hier vinden geen (bouw)activiteiten plaats die juridisch-planologisch niet toegestaan zijn. De ontwikkeling betreft dan het ook juridisch-planologisch mogelijk maken van het gebruik van de genoemde locaties. Daarnaast zal er een eenduidige evenementenregeling opgenomen worden waarin duidelijk geregeld wordt dat er 36 dagen per jaar evenementen mogen plaatsvinden.

Parkeerterrein Koningshoeven en compensatiegebied Natuurnetwerk Brabant

Het terrein Koningshoeven krijgt de functie van parkeerterrein. Dit parkeerterrein is bedoeld om het bestaande parkeerterrein P9 (ten westen van het plangebied) buiten gebruiken te stellen en te herplanten. Hierdoor wordt de grote parkeerdruk tijdens evenementen opgelost. Langs de zuidoostgrens van het perceel wordt een deel van de bestaande bosbeplanting gehandhaafd. Het betreft een gemengd loofbos bestaande uit in hoofdzaak inlandse eik. Ook wordt aan de zuidzijde een deel herbestemd als Natuurnetwerk Brabant. De rest van het parkeerterrein wordt landschappelijk aangekleed met verspreid staande bomen, welke deels uit het huidige bomenbestand kan worden geselecteerd. De wegen van het parkeerterrein bestaan uit (half) verharding, de parkeervakken worden niet verhard.

2.3 Wijze van bestemmen

Het gebied met de bestemming 'Maatschappelijk' blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid met het evenemententerrein, ontsluitingsweg en een klein deel van het parkeerterrein P2.

Parkeerterrein Koningshoeven, aan de zuidzijde van het complex, krijgt voor het overgrote deel de bestemming 'Maatschappelijk' toegewezen. De weg gelegen aan de zuidoostzijde van het parkeerterrein krijgt de bestemming 'verkeer' toegewezen.

Het compensatiegebied Natuurnetwerk Brabant aan de zuidzijde van het terrein krijgt deels de bestemming 'Bos' en deels de bestemming 'Natuur' toegewezen.

3 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

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. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR 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. 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 is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. 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. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. 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). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied deels aangeduid als 'Kerngebied groenblauw' en deels als 'Gebied Groenblauwe mantel'.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Op de structurenkaart zijn als kerngebied groenblauw weergegeven de belangrijkste gebieden van de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor het Natuurnetwerk Brabant en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Het gebied groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Ook hier geldt dat bestaande functies en bestaand gebruik worden gerespecteerd. Ondanks het reeds sterk bebouwde karakter van het plangebied is het plangebied binnen dit gebied opgenomen.

Omdat bestaande functies en bestaand gebruik gerespecteerd worden is er geen belemmering vanuit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

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 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande beleidsaspecten relevant.

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. 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 een stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

De ladder voor duurzame verstedelijking is echter niet van toepassing op het voorliggend bestemmingsplan. Er wordt namelijk geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

De aanleg van de parkeerplaatsen, ontsluitingsweg en de verharding van het evenemententerrein hebben al in een eerder stadium plaatsgevonden, waardoor er geen fysieke ontwikkeling meer plaatsvindt. Ook de rest van het congrescentrum blijft ongewijzigd. Hier vinden geen (bouw)activiteiten plaats die juridisch-planologisch niet toegestaan zijn. De ontwikkeling betreft dan het ook juridisch-planologisch mogelijk maken van het gebruik van de genoemde locaties.

Het terrein Koningshoeven krijgt de functie van parkeerterrein. Dit parkeerterrein is bedoeld om het bestaande parkeerterrein P9 (ten westen van het plangebied) buiten gebruiken te stellen en te herplanten. Hierdoor wordt de grote parkeerdruk tijdens evenementen opgelost. Om het parkeerterrein te kunnen realiseren worden enkel een aantal toegangs- en ontsluitingswegen aangelegd. Met deze omvorming vervalt een complete woonbestemming, waarmee de stedelijke ontwikkeling juist verkleind wordt.

Herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant (artikel 5)

Bij de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (voorheen Ecologische hoofdstructuur) worden de spelregels gehanteerd zoals beschreven in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Hierbij zijn de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 5.4 Wijziging van de begrenzing op verzoek op basis van saldobenadering;
- Artikel 5.6 Compensatie;
- Artikel 5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie;
- Artikel 36.5 Procedure wijziging van grenzen op verzoek.

Op vier locaties (zie onderstaande afbeelding) in de randzone rond het terrein van Koningshof correspondeert de grens van het Natuurnetwerk Brabant niet met de feitelijke situatie. Voorliggend bestemmingsplan wordt daarom tevens benut om deze

grens rond het hele terrein van Koningshof naar een nieuwe duurzame grens aan te passen.

De aanduiding 'Natuurnetwerk Brabant' wordt gewijzigd in 'Groenblauwe mantel' in de Verordening Ruimte, voor de vier locaties. De rest van het congrescentrum heeft ook deze aanduiding.



Herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant (CroonenBuro5, 2016)

Deelgebied 3

Zoals getoond is in hoofdstuk 2 zijn het gebouw en de ontsluitingsweg (deelgebied 3) al geruime tijd op de huidige wijze in gebruik. Al voor het vaststellen van eerste versie van de Verordening ruimte (en daarmee vastleggen van het Natuurnetwerk Brabant) waren het gebouw en de weg reeds in gebruik. De begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant is daarmee abusievelijk niet goed opgenomen. De oppervlakte van deelgebied 3 wordt gecompenseerd zonder toeslag (2/3). De overige deelgebieden worden wel met een toeslag (2/3) gecompenseerd.

Deelgebied 1,2 en 4

Deelgebied 1 en 4 betreffen niet robuuste restsnippers- en stroken. Deze locaties worden herbegrensd en gecompenseerd met een toeslag (2/3). De verharding van het evenemententerrein (deelgebied 2) is gesitueerd op een locatie waar reeds geruime

tijd geen beplanting meer aanwezig was en/of lage begroeiing. Zoals in paragraaf 4.1.5 is beschreven levert de handhaving van de bestaande situatie geen nieuwe verstoring op van de flora en fauna in de directe omgeving. Ook de herbegrenzing van dit deelgebied wordt gecompenseerd met een toeslag (2/3).

Deelgebied 5,6 en 7

Deze deelgebieden worden ingezet als compensatie voor de herbegrenzing van deelgebied 1 t/m 4. In de bijlage is de onderbouwing van de herbegrenzing en compensatie van het Natuurnetwerk Brabant opgenomen.

Herbegrenzing Groenblauwe mantel (artikel 6)

Bij de herbegrenzing van de groenblauwe mantel worden de spelregels gehanteerd zoals beschreven in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Hierbij zijn de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 6.19 Wijziging van de begrenzing
- Artikel 36.5 Procedure wijziging van grenzen op verzoek.

Op een aantal locaties wijzigt de Groenblauwe mantel in Natuurnetwerk Brabant en vice versa. De onderbouwing hiervan is beschreven in de rapportage herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn de wijzigingen ook aangegeven.

Besluit Gedeputeerde Staten Noord-Brabant

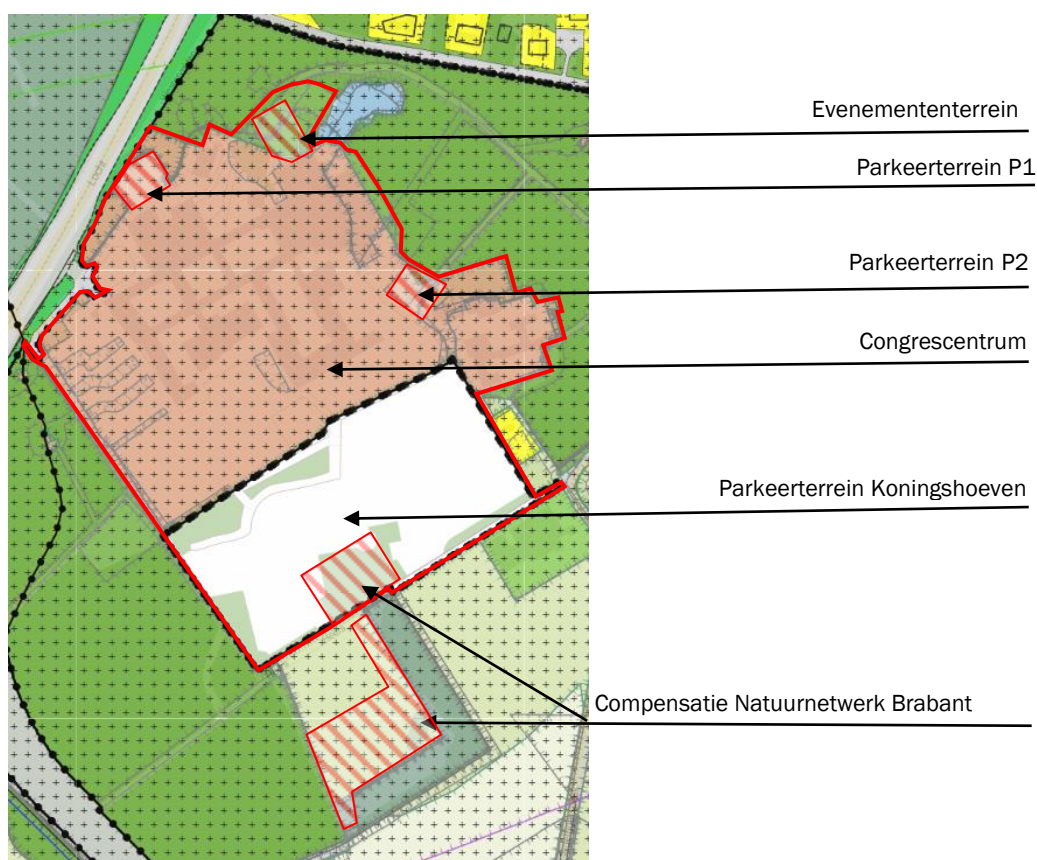
Op 12 september 2017 hebben de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ingestemd met het verzoek tot begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant en de Groen Blauwe mantel. Het besluit is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, 1e herziening' en 'Koningshoeven 2009'

De vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' en 'Koningshoeven 2009' zijn respectievelijk op 15 december 2009, 11 februari 2014 en 11 mei 2009 vastgesteld.

Er zijn 4 gebieden te onderscheiden binnen het plangebied: het Congrescentrum met gebouwen en parkeerterreinen, het parkeerterrein P2, parkeerterrein Koningshoeven en het evenemententerrein (zie onderstaande afbeelding).



Plangebied bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Congrescentrum

Het Congrescentrum met het congrescentrum heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

- bestemming 'Maatschappelijk'
- aanduiding 'bouwvlak'
- dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'
- gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische waarde'
- gebiedsaanduiding 'congrescentrum'
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - in relatie tot ihcs'

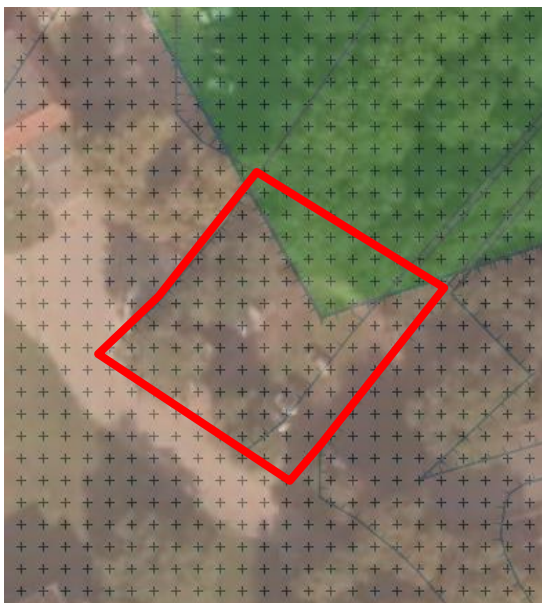
Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening':

- gebiedsaanduiding 'overige zone - Groenblauwe mantel'
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied'

Conclusie

Het gebruik van dit gebied past binnen de bestemmingsplannen. Binnen dit gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is in dit bestemmingsplan op dezelfde wijze bestemd als in de vigerende bestemmingsplannen.

Parkeerterrein P2 ten oosten van koningshof (nabij de Deze hal)



Parkeerterrein P2 heeft (deels) de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

- bestemming 'Maatschappelijk'
- bestemming 'Bos'
- dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'

- functieaanduiding 'maatschappelijk'
- gebiedsaanduiding 'kleine landschapselementen'
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – in relatie tot ihcs'
- gebiedsaanduiding 'groene hoofdstructuur natuur'

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening':

- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied'
- gebiedsaanduiding 'overige zone – Groenblauwe mantel'

Hierna worden voor de bestemmingen/aanduidingen waarvoor een (vermeende) strijdigheid is met het bestemmingsplan een beschrijving gegeven.

Bestemming Maatschappelijk 'Buitengebied 2009'

Op basis van het bepaalde in artikel 12.7.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het verboden om binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zonder aanlegvergunning verhardingen aan te leggen en recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen aan te brengen. Daarnaast is het binnen de aanduiding 'kleine landschapselementen' verboden om zonder aanlegvergunning bomen te rooien.

In artikel 12.7.3.b 'Uitzonderingen' is echter ook opgenomen dat het verbod als bedoeld in 12.7.1 en 12.7.2 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die 'reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan'. Het parkeerterrein P2 was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig (zie onderstaande foto's). Er is daarmee geen sprake van nieuwe aanleg van een parkeerterrein. Het parkeerterrein is daarmee niet in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk' en wordt gehandhaafd.



Parkeerterrein P2 (Bron: Globetrotter.nl 2008)

Bestemming 'Bos' 'Buitengebied 2009'

Gronden met de bestemming 'Bos' zijn volgens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' onder andere bestemd voor de instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw en de instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Ter plaatse van de functieaanduiding maatschappelijk is maatschappelijk medegebruik toegestaan.

Op basis van het bepaalde in artikel 9.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het verboden om binnen de bestemming 'Bos' zonder aanlegvergunning verhardingen aan te leggen en recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen aan te brengen. Daarnaast is het binnen de aanduiding 'kleine landschapselementen' verboden om zonder aanlegvergunning bomen te rooien.

In artikel 9.6.3.b 'Uitzonderingen' is echter ook opgenomen dat het verbod als bedoeld in 9.6.1 en 9.6.2 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die 'reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan'. Het parkeerterrein P2 was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig (zie bovenstaande foto). Er is daarmee geen sprake van nieuwe aanleg van een parkeerterrein. Het parkeerterrein is daarmee niet in strijd met de bestemming 'Bos'.

Bestemming 'Waarde - Archeologie' 'Buitengebied 2009'

Op basis van het bepaalde in artikel 25.2.1.a in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld aanlegvergunningsplichtig.

Bij de aanleg van het parkeerterrein zijn bielzen geplaatst. Deze zijn niet dieper dan 0,3 meter geplaatst en zijn om die reden niet in strijd met artikel 25.2.1 onder a. Daarnaast hebben de bielzen een oppervlakte die kleiner is dan 100 m².

In paragraaf 4.1.7 wordt nader ingegaan op welke wijze wordt omgegaan met de archeologische waarden.

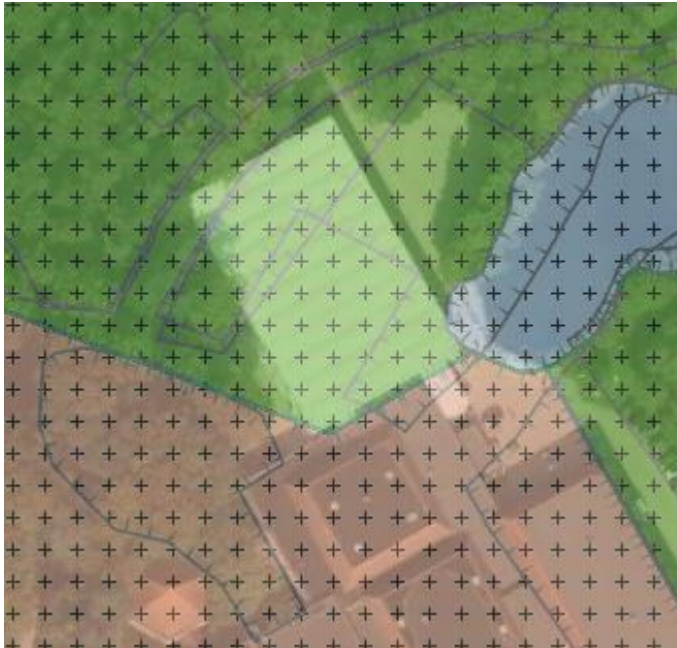
Gebiedsaanduiding 'Groenblauwe mantel' 'Buitengebied 2009, 1e herziening'

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, 1^e herziening' is de begrenzing van de aanduiding 'Groenblauwe mantel' aan de buitenzijde van het parkeerterrein P2 gelegd. Hiermee wordt het gehele parkeerterrein dezelfde natuurwaarden toegekend als de rest van het congrescentrum.

Conclusie

Omdat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening' is gekozen om het gehele parkeerterrein P2 binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' te laten vallen en dezelfde natuurwaarden toe te kennen als de rest van het congrescentrum is in dit bestemmingsplan gekozen het hele parkeerterrein P2 binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op te nemen met bijbehorende regelingen.

Evenemententerrein



Het evenemententerrein heeft (deels) de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

- bestemming 'Bos'
- dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'
- functieaanduiding 'maatschappelijk'
- gebiedsaanduiding 'groene hoofdstructuur natuur'
- gebiedsaanduiding 'kleine landschapselementen'
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – in relatie tot ihcs'

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening':

- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied'
- gebiedsaanduiding 'overige zone – Groenblauwe mantel'
- gebiedsaanduiding 'overige zone – Ecologische hoofdstructuur'

Hierna worden voor de bestemmingen/aanduidingen waarvoor een (vermeende) strijdigheid is met het bestemmingsplan een beschrijving gegeven.

Bestemming 'Bos'

Gronden met de bestemming 'Bos' zijn volgens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' onder andere bestemd voor de instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw en de instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Ter plaatse van de functieaanduiding maatschappelijk is maatschappelijk medegebruik toegestaan.

Op basis van het bepaalde in artikel 9.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het verboden om binnen de bestemming 'Bos' zonder aanlegvergunning

verhardingen aan te leggen en recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen aan te brengen. Daarnaast is het binnen de aanduiding 'kleine landschapselementen' verboden om zonder aanlegvergunning bomen te rooien.

De verharding met stelconplaten is in strijd met het bestemmingsplan aangelegd. De verharding van het evenemententerrein is echter gesitueerd op een locatie waar reeds geruime tijd geen beplanting meer aanwezig was en/of lage begroeiing. Zoals in paragraaf 4.1.5 is beschreven levert de handhaving van de bestaande situatie geen nieuwe verstoring op van de flora en fauna in de directe omgeving. Dit deelgebied wordt hebegrensd en gecompenseerd, In de bijlage is de onderbouwing van de herbegrenzing en compensatie van het Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel opgenomen, met dit document wordt aan de Provincie Noord-Brabant een voorstel gedaan tot herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel.

Bestemming 'Waarde - Archeologie' 'Buitengebied 2009'

Op basis van het bepaalde in artikel 25.2.1.a in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld aanlegvergunningplichtig.

Het is niet duidelijk of bij de aanleg van de verharding met stelconplaten de ondergrond dieper dan 0,3 meter is verstoord en of de aanleg in strijd met de bestemming Waarde - Archeologie is.

In paragraaf 4.1.7 wordt nader ingegaan op welke wijze wordt omgegaan met de archeologische waarden.

Aanduiding Ecologische Hoofdstructuur 'Buitengebied 2009, 1e herziening'

Een deel van de aangelegde stelconplaten ligt binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' strekt de bestemming mede tot het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden.

De verharding met stelconplaten is in strijd met het bestemmingsplan aangelegd. De verharding van het evenemententerrein is echter gesitueerd op een locatie waar reeds geruime tijd geen beplanting meer aanwezig was en/of lage begroeiing. Zoals in paragraaf 4.1.5 is beschreven is levert de handhaving van de bestaande situatie geen nieuwe verstoring op van de flora en fauna in de directe omgeving. Dit deelgebied wordt hebegrensd en gecompenseerd, In de bijlage is de onderbouwing van de herbegrenzing en compensatie van het Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel opgenomen, met dit document wordt aan de Provincie Noord-Brabant een voorstel gedaan tot herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel.



Ligging aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' (groen) en aanduiding 'Groenblauwe mantel' (blauw)

Gebiedsaanduiding 'Groenblauwe mantel' 'Buitengebied 2009, 1e herziening'

Een deel van de aangelegde stelconplaten ligt binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel'. Gronden met deze bestemming zijn gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Ook het hele congrescentrum is opgenomen in deze aanduiding. De activiteiten die ter plaatse van het evenemententerrein worden uitgeoefend zijn gelijk aan die op de rest van het congrescentrum. Deze activiteiten zorgen dus niet voor een extra verstoring van de ecologische en landschappelijke waarden.

Conclusie

Omdat de activiteiten die op dit evenemententerrein geen andere zijn dan van de rest van het congrescentrum is in dit bestemmingsplan gekozen het hele evenemententerrein binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op te nemen met bijbehorende regelingen.

Om te zorgen dat er geen grotere verstoring plaatsvindt, is voor het evenemententerrein de aanduiding 'tijdelijk gebouw evenementen' opgenomen, waarin het gebruik specifiek voor deze locatie is geregeld.

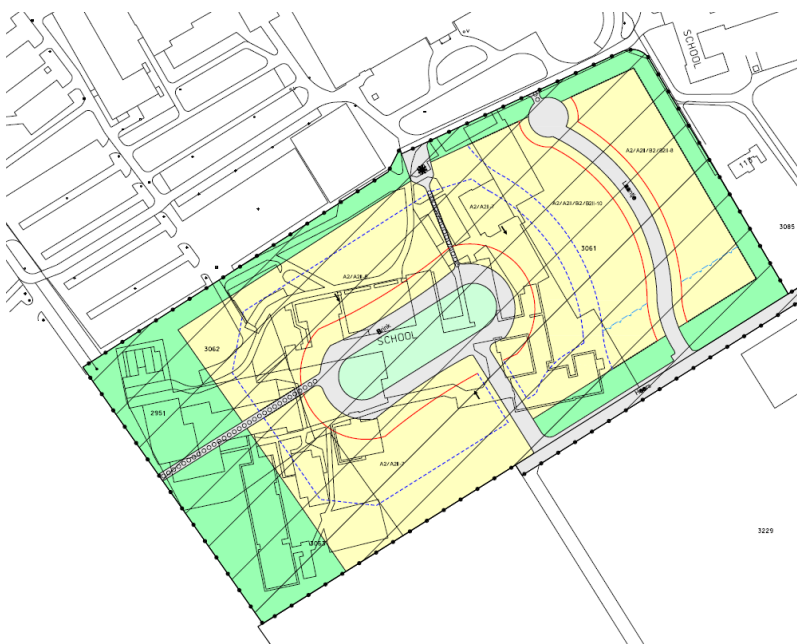
Parkeerterrein Koningshoeven

Het parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

Bestemmingsplan 'Koningshoeven 2009'

- Bestemming 'Wonen'
- Bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'
- Bestemming 'Groenvoorzieningen'
- Dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'

Bestemmingsplan 'Koningshoeven 2009' voorzag in de realisatie van woningbouw. Het bestemmingsplan is echter nooit uitgevoerd, waardoor de voorgenomen ontwikkeling volledig in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.



Plangebied bestemmingsplan 'Koningshoeven 2009'

Conclusie

Omdat de activiteiten die op dit terrein geen andere zijn dan van de rest van het congrescentrum is in dit bestemmingsplan gekozen overgrote deel van het parkeerterrein binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op te nemen met bijbehorende regelingen. Aan de zuidzijde is er voor gekozen de bestemming 'Bos' op te nemen. In de rapportage herbegrenzing en compensatie Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel in de bijlage, wordt dit gebied nader toegelicht.

4 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuhygiënische, planologische, financiële en maatschappelijk haalbaarheid van het plan.

4.1 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1.1 Bodem

Met betrekking tot het aspect bodem wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor elke functiewijziging, of niet naar een gevoelige functie, een onderzoek dient te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van de locaties waar de bestemming wijzigt wordt geen gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.2 Water

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

Deze waterparagraaf gaat in op afvalwater bij evenementen en de effecten van de realisatie van parkeerterrein Koningshoeven.

Afvalwater

In de huidige situatie voldoet het rioleringsstelsel bij grote evenementen. Het bestemmingsplan voorziet niet in een toename van evenementen, maar legt de huidige situatie planologisch-juridisch vast. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor wat betreft de afvoer van afvalwater bij evenementen.

Parkeerterrein Koningshoeven

Op onderstaande afbeelding is het ontwerp van het parkeerterrein weergegeven. De grijze lijnen op de tekening zijn de nieuwe verharde wegen die worden aangelegd. De bruine vlakken zijn de onverharde wegen. Er wordt geparkeerd in de groene vakken (gras).

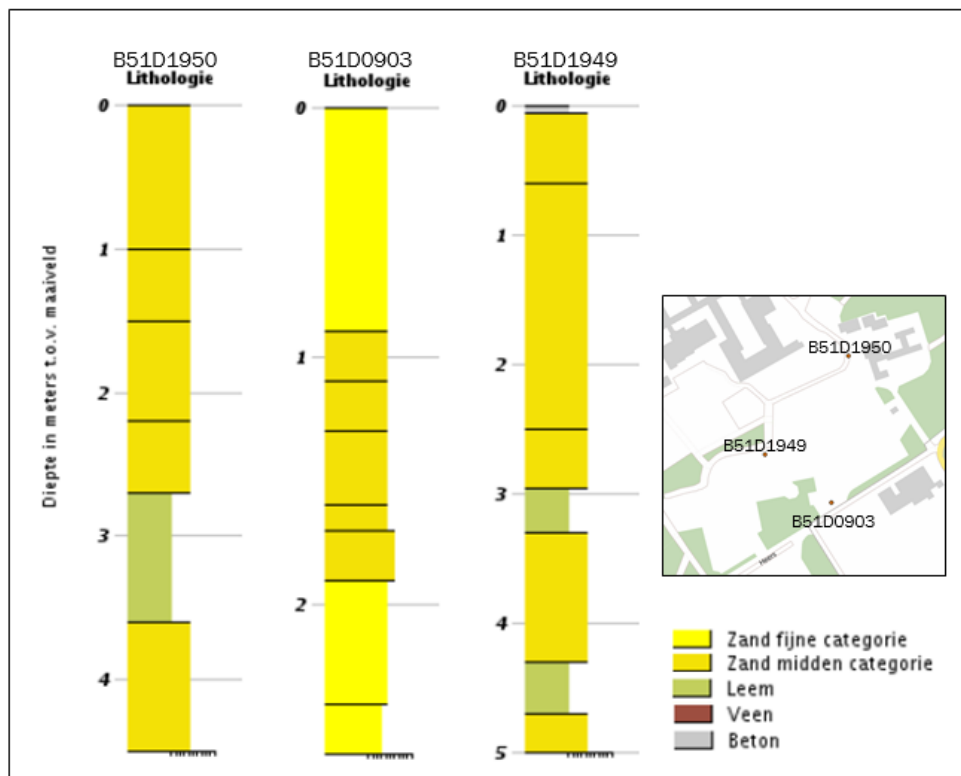


Inrichtingsplan parkeerterrein Koningshoeven (CroonenBuro5, november 2016)

Bodemopbouw & grondwater

In het plangebied is sprake van grondwatertrap VII. Dit houdt in dat de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) zich op 80 – 140 cm -maaiveld bevindt en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) zich op >140 cm -maaiveld bevindt. De GHG is relatief diep gelegen ten opzichte van het maaiveld, wat een gunstig effect heeft op de infiltratie van hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak.

De bodem van het toekomstige parkeerterrein kan geclassificeerd worden als 'hoge zwarte enkeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand' (code zEZ21). Via Dinoloket zijn vervolgens drie boormonsterprofielen opgevraagd, om te bekijken of er eventueel leemlagen aanwezig zijn die de infiltratie van hemelwater kunnen belemmeren. Tot ca. 3 meter onder maaiveld bestaat de bodem uit zand van de midden categorie, wat inhoudt dat hemelwater in dit gebied goed kan infiltreren. Op ca. 3 meter beneden maaiveld is de eerste leemlaag aanwezig. Zie onderstaande afbeelding voor de boormonsterprofielen uit het Dinoloket en de locatie waar deze zijn genomen.



Bodemsamenstelling boorprofielen peilbuizen Dinoloket

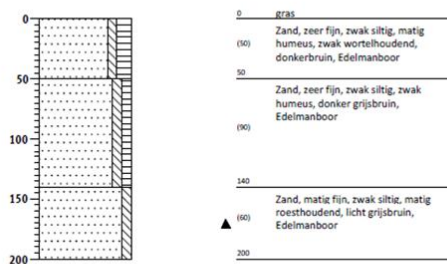
In aanvulling op de boormonsterprofielen via Dinoloket zijn op verzoek van de gemeente Veldhoven drie aanvullende boringen en infiltratieproeven uitgevoerd in het plangebied, om nog meer zekerheid te verkrijgen over de goede doorlatendheid van de bodem. Bij een infiltratieproef wordt een hoeveelheid water in de boring of peilbuis gebracht, waarna met behulp van een 'diver' (automatische drukopnemer) wordt vastgesteld hoe snel het water in de bodem infiltreert. De doorlatendheid van de bodem (k-waarde) wordt uitgedrukt in 'meters per dag'. De proeven worden in duplo uitgevoerd. De proeven zijn op 0,5 m -mv en op 1,0 m -mv uitgevoerd.

Peilbuisnr	Bodemopbouw	k-waarde bovengrond (0,5 m -mv.)	k-waarde ondergrond (1,0 m -mv.)
1	Zand, matig fijn, zwak siltig	2,0 à 2,5	
	Zand, matig fijn, matig siltig		7,5 à 10
2	Zand, matig fijn, zwak siltig	7,5 à 10	
	Zand, matig fijn, zwak siltig		ca. 5,0
3	Zand, matig fijn, zwak siltig	7,5 à 10	
	Zand, matig fijn, zwak siltig		5 à 10

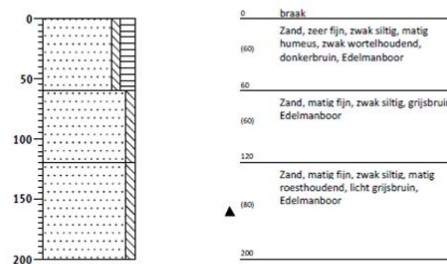
Resultaten doorlatendheidsmetingen (k-waarde in meters/dag)

Boring: 001

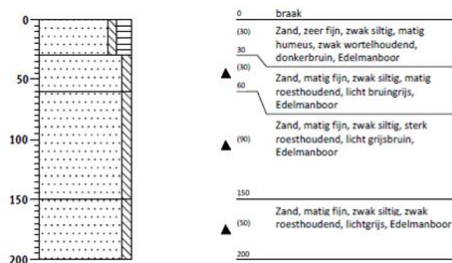
Datum: 28-09-2016
 X-coördinaat: 155356,23
 Y-coördinaat: 378110,82

**Boring: 002**

Datum: 28-09-2016
 X-coördinaat: 155256,24
 Y-coördinaat: 378117,03

**Boring: 003**

Datum: 28-09-2016
 X-coördinaat: 155181,39
 Y-coördinaat: 378029,93



Boormonsterprofielen en locatie

Resultaat doorlatendheidsmeting

De gemeten doorlatendheid is overall 'goed' (k-waarde tussen 2 en 5) met een minimale waarde van 2,0 à 2,5 m/d. Bij twee van de drie boringen is de gemeten doorlatendheid 'zeer goed' (k-waarde > 5), tussen 5 en 10 m/d. Geconcludeerd wordt dat de doorlatendheid als goed tot zeer goed kan worden aangemerkt.

Waterbergingsopgave

Om het parkeerterrein Koningshoeven te kunnen realiseren worden er een aantal verharde (ontsluitings)wegen aangelegd. In totaal betreft dit een toename van 6.487,75 m² verhard oppervlak.

Met behulp van de rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan vervolgens de vereiste compensatie voor het toekomstig parkeerterrein Koningshoeven berekend worden. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Dit is hier niet het geval.

De rekenregel luidt dus als volgt:

'Toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m³)'

Op basis van deze rekenregel bedraagt de waterbergingsbehoefte voor parkeerterrein Koningshoeven:

$$- 6.487,75 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 0,06 \text{ m} = 389,27 \text{ m}^3$$

Realisatie waterbergingsopgave

De benodigde waterbergingsbehoefte door de toename aan verhard oppervlak wordt gerealiseerd door infiltratie ter plaatse van de onverharde parkeervakken. De parkeervakken bestaan uit gras, waarop kunststof grastegels worden aangebracht. Hierdoor kan het afvloeiende hemelwater goed infiltreren in dit gebied. De totale oppervlakte waar het hemelwater kan infiltreren bedraagt ca. 21.000 m² (totale oppervlakte parkeervakken).

Om de benodigde waterberging van 389,27 m³ te laten infiltreren, moet in de parkeervakken een waterschijf van gemiddeld 1,9 cm infiltreren. Gezien de goede doorlatendheid van de bodem (zand van de middencategorie) en de diepe ligging van de grondwaterstand (GHG ligt 80-140 cm beneden maaiveld), wordt dit als zeer goed mogelijk beschouwd.

De verharde wegen grenzen allen aan onverharde parkeervakken, waardoor er een redelijk goede verdeling van het hemelwater over het parkeerterrein zal zijn. Er is dus geen sprake van dat het éne deelgebied veel zwaarder wordt belast dan het andere deelgebied.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het parkeerterrein in bosachtig gebied is gelegen. Ook bij zeer extreme buien kan neerslag niet het riool of oppervlaktewater belasten aangezien deze niet aanwezig zijn. In dat geval zal neerslag die niet op het parkeerterrein zelf in de bodem infiltreert, in het omliggende bosgebied infiltreren.

Conclusie

Voor de realisatie van het parkeerterrein Koningshoeven worden ontsluitingswegen verhard. De parkeervakken worden voorzien van een grasdoorgroeibare afdeklaag (GrassProtecta). Gezien de toename van verharding (bijna 6.500 m²) is er een waterbergingsbehoefte van ca. 390 m³. Gezien de afwisseling van verharde wegen en onverharde parkeervakken, de goede doorlatendheid van de bodem (zand van de middencategorie) en de diepe ligging van het grondwater (GHG tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld), kan verwacht worden dat de neerslag goed in de parkeervakken kan infiltreren. De drie uitgevoerde infiltratieproeven bevestigen dit beeld. Het parkeerterrein ligt verder in bosachtig gebied, wanneer de neerslag van zeer extreme buien niet volledig op het parkeerterrein geborgen en geïnfilteerd kan worden, zal dit in het omliggende bosgebied gebeuren.

4.1.3 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 wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Bij het voorliggend initiatief is geen sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidgevoelige functie. Een hotel en congrescentrum is volgens de Wet geluidhinder namelijk geen geluidgevoelige functie.

Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï te worden verricht.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (bijvoorbeeld voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Daarnaast is in het Bevi en in de daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden en in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het plangebied is geen sprake van inrichtingen die onder het regime van het Bevi vallen. Aan de noordzijde van het plangebied en de A67 ligt Esso Oeienbosch, een tankstation waar lpg-verkoop plaatsvindt. Het plangebied ligt op ruim 450 meter afstand van het lpg-vulpunt en het lpg-reservoir en ligt volledig buiten de PR 10-6 contouren (een cirkel met een straal van 45 meter rond het vulpunt, een cirkel met een straal van 25 meter rond het reservoir en een cirkel met een straal van 15 meter rond de afleverzuil). Het plangebied ligt tevens buiten het invloedsgebied van 150 meter. Het PR vanwege het lpg-station levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan en een verantwoording van het GR is niet noodzakelijk. Overige risicovolle inrichtingen liggen

op een zodanige ruime afstand van het plangebied dat een verantwoording niet nodig is.

Transport van gevaarlijke stoffen

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Op korte afstand van het plangebied ligt de A67, die onderdeel is van het Basisnet Weg. Verder liggen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet. Blijkens de tabel die is opgenomen als bijlage bij de Regeling basisnet geldt voor de A67 ter hoogte van Mariadorp en Withuis een PR 10-6 contour van 29 meter. Het plangebied is op ruim 100 meter van de A67 gelegen, het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan ontwikkelingen in de nabijheid van de snelweg. Langs de A67 is tevens sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de rand van de weg. In deze zone moet rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand en gelden op basis van het Bouwbesluit 2012 aanvullende eisen voor de bouw van nieuwe bouwwerken. Het plangebied is niet gelegen binnen het PAG.

Op grond van artikel 8, sub 1 van het Bevt moet in een bestemmingsplan binnen 200 meter van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen worden ingegaan op diverse aspecten die samenhangen met (de toename van) het groepsrisico. Dit hoeft niet als kan worden aangetoond dat het groepsrisico niet hoger is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde óf als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 sub 2 Bevt). Aangezien onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het GR niet toe door vaststelling van het bestemmingsplan. De hoogte van het GR is bovendien beperkt en bedraagt, gezien de kaartbeelden van het Basisnet Weg, minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 sub 2 van het Bevt derhalve niet nodig. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid/beperking van de omvang van een ramp kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit op de A67 te bestrijden: de A67 ligt niet binnen het plangebied en het bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden die van invloed zijn op de bereikbaarheid van de A67 of op de bereikbaarheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft bovendien slechts tot doel om de bestaande situatie vast te leggen en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nadere

voorwaarden zouden kunnen worden gesteld aan de uitvoering van een bouwplan: de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van de A67 zijn in de huidige situatie al aanwezig en zijn in dit bestemmingsplan (opnieuw) passend bestemd. Met betrekking tot zelfredzaamheid kan worden aangegeven dat een klein gedeelte van het plangebied binnen 200 meter van de snelweg is gelegen. De bezoekers van NH Hotels Koningshof zijn over het algemeen voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de A67 van de ramp af vluchten of schuilen.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied ligt de pijpleiding Rotterdam-Beek (PRB-leiding), die in beheer is bij de Petrochemical Pipeline Services (PPS). Het betreft een brandstofleiding met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 80 bar, waardoor naftaleen wordt getransporteerd. Op grond van het Bevb geldt ook voor deze leiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringenstrook ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de PRB-leiding geldt een PR 10-6 contour van 12 m aan weerszijden van de leiding, die ook niet binnen de plangrens ligt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico (1% letaliteit) heeft een breedte van 31 m aan weerszijden van de leiding. Aangezien zich binnen deze afstand van de leiding geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden, is er geen sprake van een relevant groepsrisico.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Conform art. 9 van het Bevt wordt de Veiligheidsregio in staat gesteld om advies uit te brengen.

4.1.5 Flora en fauna

Door CroonenBuro5 is in juli/augustus 2015 een quickscan Flora en fauna en in juli 2016 een nader onderzoek naar amfibieën, vogels en reptielen uitgevoerd. In deze paragraaf worden de conclusies van deze onderzoeken gepresenteerd. De gehele rapportages zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De quickscan is opgesteld voor 2 aspecten. Ten zuiden van het NH Koningshof complex is het de wens om een parkeerplaats te realiseren en daarnaast zijn de reeds bestaande parkeerplaatsen rondom het NH Koningshof complex bezocht (hier vinden geen fysieke wijzigingen plaats).

Het nader onderzoek naar amfibieën, vogels en reptielen is uitgevoerd voor het toekomstige parkeerterrein Koningshoeven.

Flora en fauna

P1, P2 en Evenemententerrein

Alle parkeerplaatsen herbergen door het regelmatige gebruik en binnen het door auto's gebruikte deel weinig natuurwaarden. Bij twee parkeerplaatsen (P1 en Evenemententerrein) is hier enkel sprake van bestrating of betonplaten.

Bij P2 betreft het een braakliggend terrein met een lage dichtheid aan vegetatie. De vegetatie wordt dan gedomineerd door verschillende grassoorten.

Rondom de parkeerplaatsen/evenemententerrein zijn zowel loof- als naaldbomen aanwezig. De ondervegetatie is wisselend en bestaat uit onder andere uit lelietjes van dalen, braamstruiken, brandnetels en overige algemeen voorkomende kruidensoorten.

De dichte en hoge vegetatie rondom de parkeerplaatsen vormt een geschikt broedbiotoop voor vogels. Doordat de parkeerplaatsen aan de rand liggen van de bebouwing en de wegen van het NH Koningshof, ondervinden de bomen een lichte verstoring. Hierdoor is de geschiktheid als broedbiotoop langs de randen lager dan dieper richting het midden van het bos. Aan enkele bomen direct grenzend aan de parkeerplaatsen zijn enkele vogelhuisjes aanwezig.

Rondom de parkeerplaatsen is geschikt leefbiotoop aanwezig voor verschillende soortgroepen als amfibieën, (kleine tot middelgrote) zoogdieren en vlinders.

In eerder onderzoek (Tauw, 2013) zijn de natuurwaarden rond de vijver bij het evenemententerrein kritisch bekeken. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het toenmalige planvoornemen en niet meer actueel.

De begroeiing rond de vijver bij het evenemententerrein wordt gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. Gezien het belang van de begroeiing voor de vleermuizen, wordt deze begroeiing gehandhaafd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft daardoor geen invloed op de kwaliteit van dit foerageergebied.

Het evenemententerrein, parkeerterrein P1 en P2 herbergen weinig natuurwaarden, door het gebruik als parkeerplaats /evenemententerrein. Enkel de gebieden rondom de parkeerplaatsen herbergen natuurwaarden. Er vindt echter geen ontwikkeling plaats in deze gebieden, waardoor nader onderzoek niet aan de orde is.

Parkeerterrein Koningshoeven

In het plangebied van het te realiseren parkeerterrein Koningshoeven komen mogelijk beschermde soorten voor die negatieve effecten kunnen ondervinden van het beoogde plan. Het gaat hier om de soorten: levendbarende hagedis (Tabel 2-soort), het mogelijk voorkomen van een soort met jaarrond beschermd nest en zwaar beschermde amfibieën (Tabel 2 of 3-soorten). Om inzichtelijk te krijgen wat de functie van het gebied voor deze soort is en of effecten kunnen optreden, is nader onderzoek uitgevoerd naar amfibieën, vogels en reptielen.

Tijdens het nader onderzoek zijn twee beschermde soorten in het plangebied van de toekomstige parkeervoorziening Koningshoeven aangetroffen: de buizerd en de alpenwatersalamander. De buizerd betreft een soort met een jaarrond beschermd nest en de alpenwatersalamander betreft een soort die vermeld staat op Tabel 2 van de Flora- en faunawet.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek in relatie tot het voornemen kan in alle redelijkheid worden gesteld dat het bestemmingsplan geen invloed zal hebben op deze (zwaar beschermde) soorten. Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet indien zorgvuldig met de aanwezige alpenwatersalamander en buizerd wordt omgegaan. Zie ook hoofdstuk 4 van het nader onderzoek voor de afwegingen en de te nemen maatregelen ten behoeve van de alpenwatersalamander.

Het nest van de buizerd zal niet worden aangetast door de werkzaamheden en/of door het toekomstige gebruik in het plangebied. De nestboom en het omringende bosje van het nest blijven ten alle tijden (fysiek) behouden. De bosschage krijgt tevens een beschermde status als NNB-gebied.

Eind juli 2016 zijn de amfibieën (m.n. alpenwatersalamanders) uit de waterbakken gevist om grip te houden op de verplaatsing. Binnen enkele weken gaan de meeste amfibieën het land op, en is het niet goed meer mogelijk om ze op te sporen en te verplaatsen. Nu hebben alle alpenwatersalamanders een veilig heenkomen gekregen. Vanaf het najaar van 2016 wordt een nieuw voortplantingswater gecreëerd nabij de bestaande poel in het compensatiegebied van het Natuurnetwerk Brabant.

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Brabant

Binnen het plangebied is Natuurnetwerk Brabant aanwezig (reeds bestaande parkeerplaatsen). Ondanks dat het bestemmingsplan niet zal zorgen voor een ecologische achteruitgang van de wezenlijke waarden en kernmerken van het ter plaatse aanwezige NNB-gebied, is het door de aanwezigheid van de parkeervoorzieningen echter onmogelijk om het ter plaatse aanwezige ambitietype te realiseren/behouden ('Droog bos met productie'). Derhalve zijn de parkeerplaatsen in de regel in strijd met de bestemming als NNB. Afstemming heeft plaats gevonden tussen de initiatiefnemer, NH Koningshof en de Provincie. In goed overleg is ervoor gekozen om uit te gaan van de saldobenadering. In paragraaf 3.2.2 en de rapportage herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel in de bijlage, is beschreven hoe omgegaan wordt met deze ligging in het NNB-gebied.

Natura 2000

Het plangebied ligt nabij een Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Op basis van de aard van het plan (zonder stikstof veroorzakende ontwikkelingen) en de afstand tot het relatief klein deel van het Natura 2000-gebied zijn effecten op dit gebied uit te sluiten. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet, zoals het opstellen van een voortoets, zijn dan ook niet noodzakelijk.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Omdat het reeds bestaande voorzieningen betreffen en de activiteiten van het congrescentrum niet worden uitgebreid, worden ook geen extra verkeerbewegingen verwacht. Toetsing aan het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet aan de orde.

4.1.7 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

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

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

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, def. 10-03-2014). De verwachtingskaart is 'vertaald' naar een gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart. De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische

beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5.

Binnen de globale plangrenzen van het plangebied Koningshof bevinden zich op de beleidsadvieskaart (bijlage 2) drie archeologische categorieën, te weten: categorie 3, 4 en 7. Algemeen geldt dat voor gebieden van hoge archeologische waarde (categorie 3 op de beleidsadvieskaart) of met een hoge archeologische verwachting (categorie 4) dat een vooronderzoek nodig is als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 250 m² en 40 cm onder maaiveld). Binnen het BP-gebied geldt daarmee qua ondergrenzen voor planregels en verbeelding in feite één waarde archeologie. Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig. Voor gebieden zonder archeologische verwachting of die archeologisch zijn vrijgegeven (categorie 7), geldt geen archeologisch onderzoeksplicht. Dit geldt evenmin voor gebieden met een lage verwachting (categorie 6) Deze beide categorieën komen derhalve niet voor op de verbeelding van een bestemmingsplan.

Conclusie

De aanleg van de parkeerplaatsen (P1, P2, ontsluitingsweg en de verharding van het evenemententerrein hebben al in een eerder stadium plaatsgevonden, waardoor er geen fysieke ontwikkeling meer plaatsvindt. Ook de rest van het congrescentrum blijft ongewijzigd. Hier vinden geen (bouw)activiteiten plaats die juridisch-planologisch niet toegestaan zijn.

Alleen voor de aanleg van een paddenpoel is het noodzakelijk om de graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. In het kader van de archeologische begeleiding is een programma van eisen opgesteld. Dit document is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

4.1.8 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie wordt er in aanvulling op de reguliere planologisch bestemde parkeerplaatsen op de volgende locaties geparkeerd:

1. Een gedeelte van Koningshoeven (450 parkeerplaatsen) wordt gebruikt als parkeerterrein;
2. P9 (100 parkeerplaatsen) wordt gebruikt als parkeerterrein. Parkeerterrein P9 wordt in de toekomst omgevormd tot bos, waarmee de parkeerfunctie van dit terrein vervalt;
3. Bij pieken wordt op verschillende locaties en overhoeken verspreid over het terrein geparkeerd, hetgeen verre van ideaal is.

Op piekmomenten voldoen bovengenoemde locaties niet en wordt er uitgeweken naar het parkeerterrein van Baetsen-groep. Baetsen-groep is gevestigd op Locht 100 te

Veldhoven. Dit is echter geen ideale situatie voor NH-hotels, omdat klanten de weg over moeten steken hetgeen verkeersonveilige situaties oplevert. NH Hotels wil haar klanten in de toekomst beter kunnen faciliteren, door voldoende parkeergelegenheid te creëren op eigen terrein.

De huidige parkeervoorzieningen zijn in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Middels een tijdelijke omgevingsvergunningaanvraag, en met voorliggend bestemmingsplan, wordt deze situatie planologisch geregeld. Parkeerterrein P9 (100 p.p.) is gelegen binnen de bestemming 'Bos' en is onderdeel van het Nationaal NatuurNetwerk. De (half)verharding op dit parkeerterrein wordt verwijderd en opnieuw aangeplant met bosplantsoen.



Figuur 1 Huidige parkeerterreinen in strijd met het bestemmingsplan

Toekomstige situatie

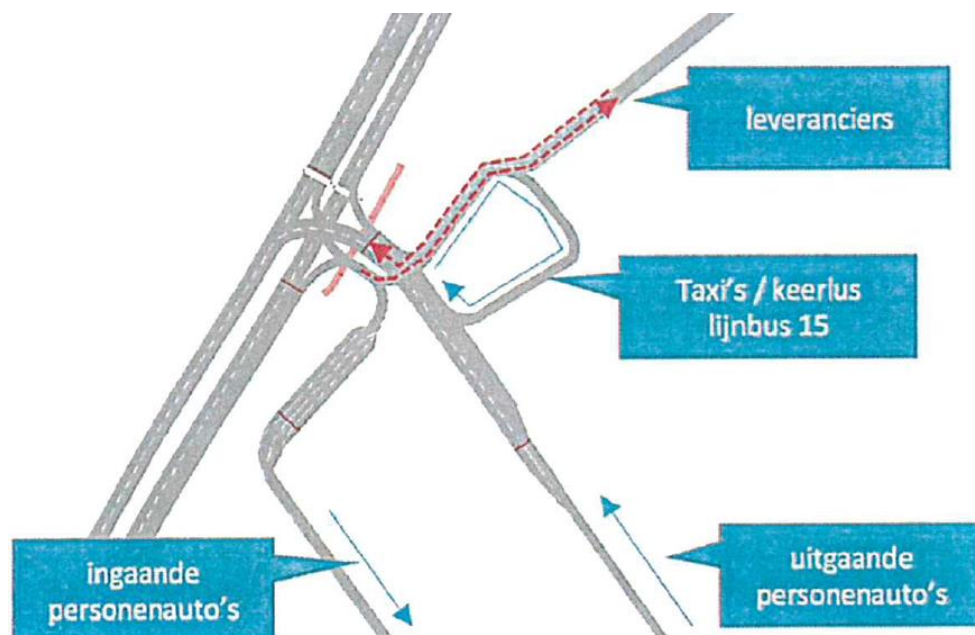
Op de onderstaande afbeelding is het ontwerp van het parkeerterrein weergegeven. De grijze vlakken zijn de nieuwe verharde wegen die worden aangelegd. De bruine vlakken zijn de onverharde wegen. Er wordt geparkeerd in de groene vakken (gras).



Inrichtingsplan parkeerterrein Koningshoeven (CroonenBuro5, juli 2016)

In totaal biedt parkeerterrein Koningshoeven ruimte voor ca. 950 auto's en is het parkeerterrein alleen bereikbaar via de Locht, de hoofdtoegang van NH Hotels. Met voorliggend plan wordt het parkeerprobleem van NH Hotels opgelost. In de huidige situatie werd er namelijk geparkeerd bij Baetsen-groep, parkeerterrein P9 en op verschillende overhoeken verspreid over het terrein. Door de realisatie van Parkeerterrein Koningshoeven kunnen alle klanten parkeren op het terrein van NH hotels. Er is hierbij tevens rekening gehouden met een autonome groei van NH hotels, waardoor het parkeerterrein toekomstbestendig wordt ingericht.

Tevens wordt de gehele Kempenbaan vernieuwd, daarbij wordt de aansluiting van NH Hotels ook meegenomen (begin 2017). De aansluiting wordt naar het oosten verplaatst, zodat de ruimte tussen de aansluiting en het kruispunt met de aansluiting op de A67 zo groot mogelijk is. De inrit wordt verbreed van twee naar vier rijbanen en het in- en uitrijdend verkeer wordt van elkaar gescheiden. Hierdoor verbetert de verkeersdoorstroming op het eigen terrein en het lokale wegennet. De nieuwe aansluiting van NH-hotels maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan, maar wordt geregeld binnen het bestemmingsplan "Kempenbaan-West". Er worden buiten de nieuwe inrit geen nieuwe verhardingen aangelegd, waarvoor bomen gerooid worden. Zie onderstaande afbeelding voor de nieuwe situatie van de inrit.



Figuur 2 Nieuwe situatie inrit NH Koningshof

Conclusie

De toename van verkeersbewegingen door de realisatie van parkeerterrein Koningshoeven is nihil, er is namelijk enkel sprake van een autonome groei van NH hotels. Er zijn hiermee ook geen negatieve gevolgen voor het lokale wegennet. De inrit van NH Hotels wordt naar het oosten verplaatst, zodat de ruimte tussen de aansluiting en het kruispunt met de aansluiting op de A67 zo groot mogelijk is. Hierdoor verbetert de verkeersdoorstroming op de Kempenbaan en Locht. Door de verbreding van de inrit

van twee naar vier rijbanen en het scheiden van in- en uitrijdend verkeer, zijn er ook geen belemmeringen voor de verkeersdoorstroming op eigen terrein.

4.1.9 Zonering vliegbasis Eindhoven

Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de IHCS van vliegveld Eindhoven. De IHCS is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid en bestaat uit een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog (gemeten ten opzichte van het maaiveldniveau van de vliegbasis: 20 meter boven NAP) met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% over een afstand van 2 km, tot een hoogte van 145 meter. In verband met de veiligheid van het vliegverkeer mag geen hogere bebouwing worden gerealiseerd dan toegestaan volgens de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

Het plangebied ligt geheel in het horizontale vlak waarvoor een bouwhoogtebeperking van 65 meter boven NAP geldt. In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - (in relatie tot IHCS)' opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse van deze aanduiding in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP. De belangen van de IHCS worden derhalve niet geschaad door de bouw mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt.

4.2 Financiële haalbaarheid

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.3 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan diverse vooroverleginstanties. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ingediend door Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De Gasunie, Rijkswaterstaat en het Ministerie van

Defensie hebben laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan op basis van artikel 3.8 van de Wro, waarin verwezen wordt naar artikel 3.4 van de Awb, voor een ieder gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Provincie Noord-Brabant

1. Er dient nog aandacht besteedt te worden aan de nadere uitwerking van de compensatieopgave, zoals de inrichting en het voorgenomen beheer van de compensatie.

De aanpassingen zijn verwerkt in het rapport 'herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel'.

2. De borging van de fysieke compensatie ontbreekt in de regels. Ook dient nog de bepaling te worden opgenomen dat de uitvoering van de fysieke compensatie binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt afgerond.

De aanpassingen zijn verwerkt in artikel 4.4.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

3. Het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak en bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwperceel is in strijd met het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1, lid 2 van de Verordening).

Aanpassingen zijn verwerkt in artikel 3.2, 3.4, 5.2 en 5.4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

4. Opnemen van een externe veiligheidsparagraaf, waarin aandacht is voor normering en toetsing aan aanwezige risicobron(nen) en een verantwoording van het groepsrisico wordt uitgevoerd.

De aanpassingen zijn verwerkt in de paragraaf 4.1.4. 'externe veiligheid'.

Waterschap de Dommel

1. Graag onderbouwingen of het rioleringsstelsel de hoeveelheid afvalwater aan kan tijdens een evenement. Verder geen opmerkingen op de wijze waarop omgegaan wordt met afstromend hemelwater door de aanleg van parkeerterrein Koningshoeven.

De aanpassingen zijn verwerkt in paragraaf 4.1.2 'water'.

Zienswijzen

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'NH Hotels Veldhoven' van 31 maart 2017 tot en met 11 mei 2017 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'NH Hotels Veldhoven' is door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld op 19 december 2017.

