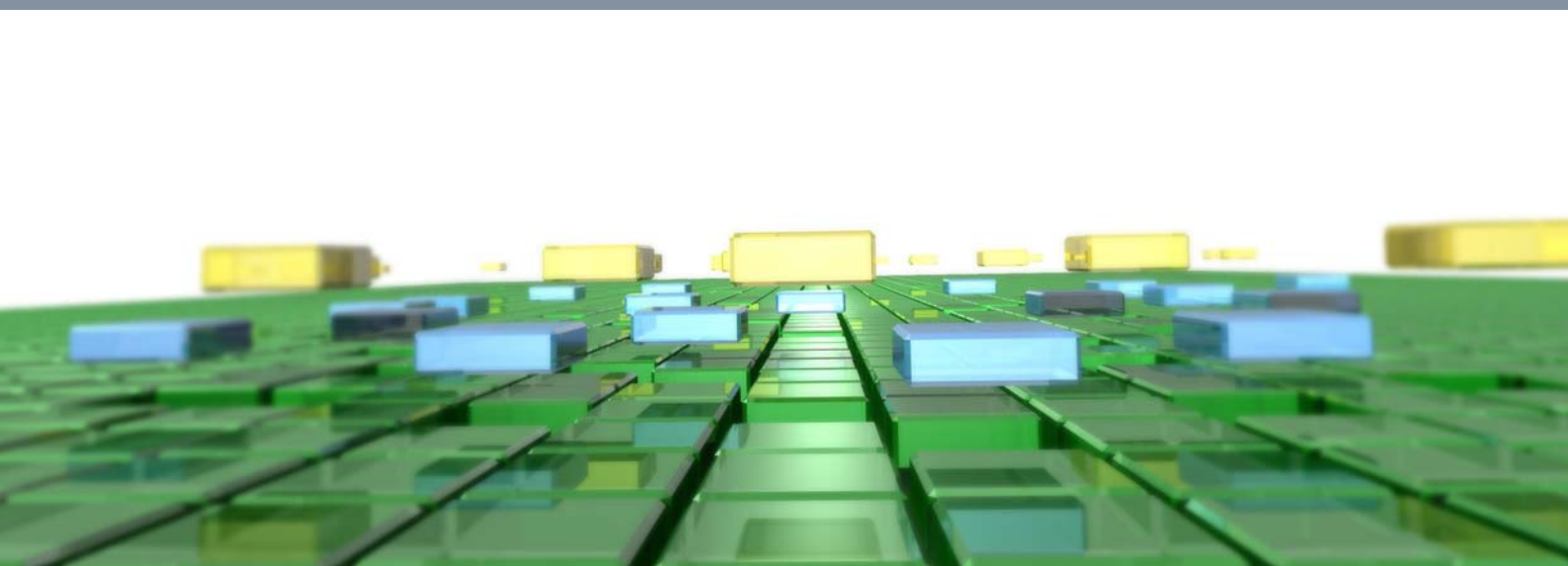


Ruimtelijke onderbouwing 'Binnenspeeltuin Ballorig'
Gemeente Veldhoven
Definitief



Ruimtelijke onderbouwing 'Binnenspeeltuin Ballorig'
Gemeente Veldhoven
Definitief

Rapportnummer: 211X06530.075848_2

Datum: 14 augustus 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V.
Dhr. B. Goevaers

Projectteam BRO: Paul Gerards, Ellen van den Oetelaar

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: -

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Regionaal beleid	12
2.5 Gemeentelijk beleid	13
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Huidige situatie	15
3.2 Voorgenomen ontwikkeling	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.3 Geluid	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Bodem	21
4.6 Flora en fauna	22
4.7 Luchtkwaliteit	23
4.8 Externe veiligheid	24
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
4.10 Geurhinder	28
4.11 Water	28
4.12 Verkeer en parkeren	30
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	31

5. UITVOERBAARHEID	33
5.1 Economische uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Notitie berekening groepsrisico	
Bijlage 2: Notitie parkeren	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V. is voornemens een bedrijfsruimte te verhuren aan de heer Roy Hermans ten behoeve van het vestigen van een Ballorig speelparadijs. Deze unit is gelegen in een bestaand bedrijfscomplex aan De Run 5201 op het bedrijventerrein De Run te Veldhoven.

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Veldhoven wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein De Run, aan De Run 5201 in Veldhoven in de gelijknamige gemeente. Het projectgebied beslaat een gedeelte van de bestaande bebouwing. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 2880 (ged.).

Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de globale ligging van het projectgebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het projectgebied is aangegeven op de geometrische plaatsbepaling behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

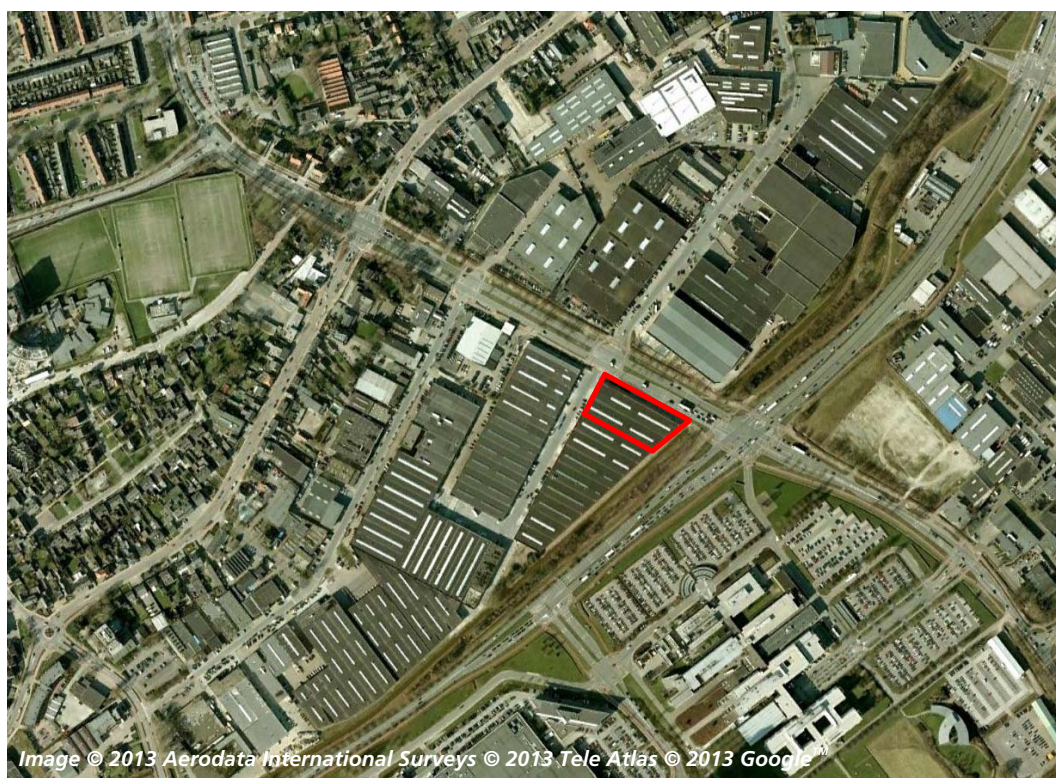
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “De Run 2008, herziening I, 2010” van de gemeente Veldhoven het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 16 december 2010.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Op de als zodanig bestemde gronden zijn bedrijven toegestaan voor

zover deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een binnenspeeltuin voor kinderen in een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit is een maatschappelijke / commerciële functie. Zowel qua functie als qua milieucategorie is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie projectgebied (projectgebied in rood kader)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving gegeven. Daarnaast worden de ontwikkelingen die de ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid,

luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak voor het plan.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

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

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking projectgebied

Met de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt wordt, zijn geen nationale belangen in het geding. Geconstateerd kan wor-

den dat onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid uit het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Ten aanzien van bedrijventerreinen is het beleid gericht op een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur, middels:

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

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

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

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

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, kunnen verschillen. De mate en wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit vraagt om maatwerk en verdere uitwerking.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een binnenspeeltuin in een bestaand bedrijfscomplex op het bedrijventerrein De Run in Veldhoven. Leegstaande bebouwing wordt weer in gebruik genomen waardoor sprake is van het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en zuinig ruimtegebruik. Vanwege de omvang en de verkeersaantrekkende werking past de functie niet in een (gemengde) woonomgeving. De functie is wel passend op deze locatie op het bedrijventerrein. Deze ont-

wikkeling is daarmee in lijn met de provinciale ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid uit de Verordening.

2.4 Regionaal beleid

Regionale agenda bedrijventerreinen

In 2008 hebben het SRE en de deelnemende gemeenten een Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 (RAB) opgesteld. Het RAB geldt als leidraad voor het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. De regio kiest ervoor om op een verantwoorde en duurzame manier de economische groei te faciliteren en daarbij tekorten en overschotten op de bedrijventerreinenmarkt te voorkomen. Dit betekent dat de regio ruimte blijft geven aan economische dynamiek maar wel via een gedoseerde groei van het ruimtebeslag (door zorgvuldig en samenhangend bedrijventerreinenbeleid).

De regio kiest voor een subregionale- en regionale insteek en een bottom-up benadering van de problematiek. Iedere subregio is verantwoordelijk voor zijn ruimtebudget, de afstemming tussen de betreffende gemeenten, de beschikbaarheid van voldoende terrein, de ambities met betrekking tot de kwaliteit van terreinen etc.

Momenteel wordt een nieuwe regionale programmering voor de werklocaties opgesteld.

2.5 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

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

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

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

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken. De heldere keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

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

De Run is bij uitstek geschikt om Veldhoven te profileren en om een high tech- en high med-uitstraling te realiseren. Vermeden moet worden dat een eenzijdige, kwetsbare situatie ontstaat. Naast high tech en high Med zal er op De Run ook ruimte moeten blijven voor andersoortige bedrijvigheid, om de diversiteit op het bedrijventerrein De Run te behouden. Daarnaast zal meer aandacht komen voor ketenbenadering op De Run, waardoor het terrein economisch beter zal functioneren.

De weg De Run 5300 (waar het projectgebied aan gesitueerd is) maakt onderdeel uit van de Stedelijke As. De ruimtelijke structuur van Veldhoven dient te worden versterkt. De Stedelijke As biedt mogelijkheden voor het versterken van het stedelijke karakter, door de toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling. Het stedelijke karakter moet worden ondersteund met een hoogwaardige inrichting van het openbare gebied, met daarop georiënteerde functies die bijdragen aan de levendigheid van de Stedelijke As, waarbij in het bijzonder ook kan worden gedacht aan het versterken van de cultuurbeleving. Stedelijk staat in dit verband voor compact, meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit en innovatie.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een binnenspeeltuin in een bestaand bedrijfscomplex op het bedrijventerrein De Run in Veldhoven. De functie is passend op deze locatie op het bedrijventerrein en zorgt voor diversiteit op het bedrijventerrein. Daarnaast is de voorzijde van de bebouwing georiënteerd op de Stedelijke As en zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de levendigheid en het stedelijke karakter daarvan. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met het beleid uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan De Run 5201 op het bedrijventerrein De Run in Veldhoven in de gelijknamige gemeente. Dit bedrijventerrein is gelegen ten zuiden van Veldhoven en bevindt zich aangrenzend aan de A67 en de A2. Op het bedrijventerrein bevindt zich ten zuiden van het projectgebied het Maxima Medisch Centrum.

Het projectgebied betreft een deel van een bestaand pand dat ter plaatse aanwezig is. In het deel van het pand dat buiten het projectgebied is een stallinggarage gevestigd.

Projectgebied

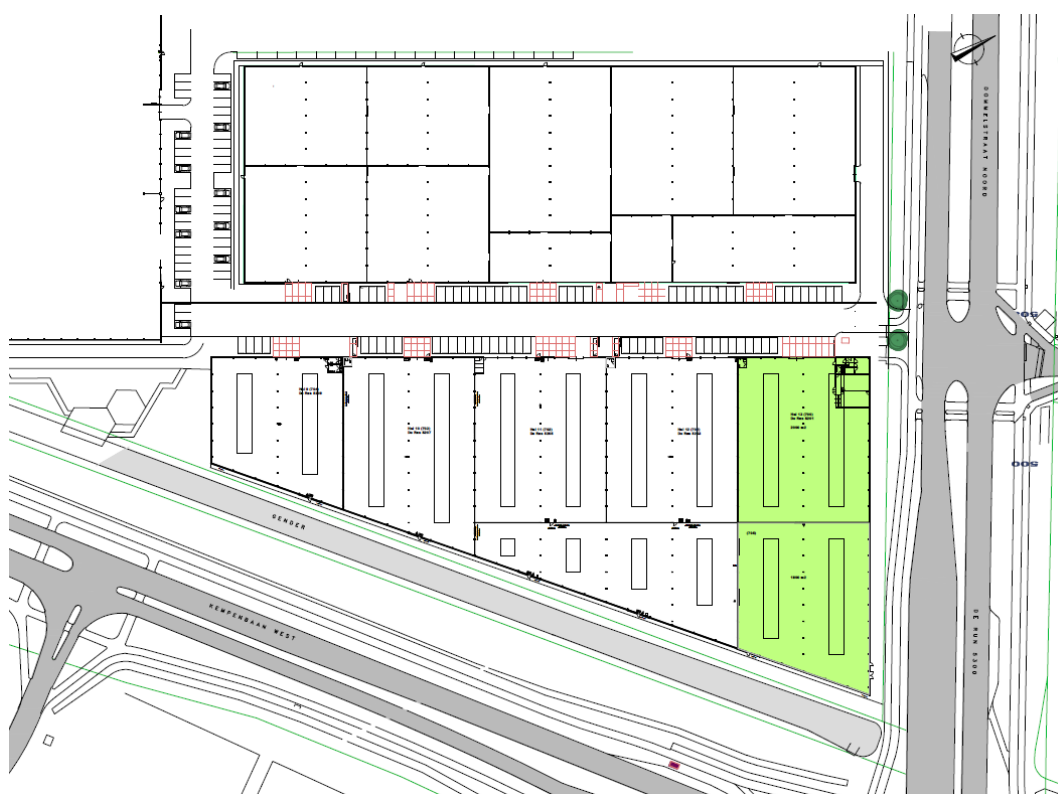
Het projectgebied is momenteel reeds bebouwd en verhard ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Het projectgebied beslaat een gedeelte van de bestaande bebouwing, te weten het groen gearceerde deel op de plattegrond in afbeelding 2. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 2880 (ged.). De bebouwing is momenteel leegstaand.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Binnen het bestaande bedrijfsgebouw, in het groene deel (zie afbeelding 2), wordt binnenspeeltuin Ballorig gevestigd. Het overige deel van het gebouw blijft beschikbaar als bedrijfsruimte.

Ballorig

Ballorig was het eerste overdekte kinderspeelparadijs in Nederland. Afgelopen jaar is er een verdere professionalisering doorgevoerd bij Ballorig om de groei bij Ballorig te faciliteren. Het bedrijf Ballorig bestaat uit een klein hoofdkantoor in Friesland van waaruit de eigen vestigingen en de franchiseformule wordt gemanaged. Ballorig is als franchisegever adviseur en klankbord voor de ondernemers. Naast maandelijkse bijeenkomsten met de eigenaren zijn er periodieke sessies met alle franchisenemers in Nederland om kennis te delen. De organisatie omvat een eigen PR-afdeling, onderhoudsteam, horecateam, klachtenafhandeling en vastgoedbeheer.



Afbeelding 2: Bouwplan bedrijfspand

Inrichting

Het betreffende deel van het pand zal ten behoeve van het gebruik als binnenspeeltuin hoofdzakelijk intern enkele gebouwelijke wijzigingen ondergaan. Aan de buitenzijde zijn slechts beperkte aanpassingen in de gevel ten behoeve van nooduitgangen en de entree gepland. Tevens zal de belettering van het bedrijf worden aangepast. Omdat sprake is van reeds bestaande bebouwing, wijzigt er niets wat betreft bestaande bouwhoogte, massa en situering van het gebouw.

De betreffende hal van circa 4.000 m² wordt ingericht ten behoeve van de indoor speeltuin. Daarbij wordt een klein gedeelte van de ruimte ingericht ten behoeve van een magazijn en een horecagedeelte.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Omdat de binnenspeeltuin binnen bestaande bebouwing gerealiseerd wordt, is de uitstraling naar de omgeving minder prominent aanwezig dan dat sprake zou zijn van een nieuwe en/of niet overdekte functie. Wat betreft stedenbouwkundige inpassing geldt dat er sprake is van een reeds bestaand gebouw dat hoofdzakelijk inpassende wijzigingen ondergaat. Als gevolg van de nieuwe functie treden er dus nagenoeg geen stedenbouwkundige effecten voor de omgeving op.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische en waardenaspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het projectgebied wordt een binnenspeeltuin in een bestaand bedrijfspand gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.6 Flora en fauna van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectgebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vo-

gel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het projectgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het gebied aanwezig.

3. In Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een binnenspeeltuin is geen geluidgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven². Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende

² Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

Aangezien de binnenspeeltuin geen gevoelig object is, zijn de bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het projectgebied geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Binnen het projectgebied wordt de ontwikkeling van een binnenspeeltuin mogelijk gemaakt. Deze functie is qua milieuzonering gelijk te stellen aan functies zoals een sporthal, een overdekt zwembad en een amusementshal. Daarom is de binnenspeeltuin maximaal een categorie 3.1 bedrijf uit de VNG-publicatie. Op basis van de VNG-publicatie dient daarom 50 meter afstand aangehouden te worden tot woningen. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van ruim 250 meter (gemeten van de gevel van het pand tot de gevel van de woning). Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bodem

Bij het afwijken van het bestemmingsplan is het normaal gesproken noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Aangezien er echter geen grondwerkzaamheden plaatsvinden in het kader van de voorgestane ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Omdat er geen sprake is van grondwerkzaamheden en er geen gegevens bekend zijn die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging, is verder bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie en de verordening is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit een volledig bebouwd en verhard terrein. Er is geen opgaande vegetatie in het projectgebied aanwezig. Ook water is niet aanwezig. Het projectgebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan het ruimtelijk plan.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat op een andere wijze aangetoond dient te worden dat de voorgestane ontwikkeling NIBM bijdraagt.

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van een functiewijziging van een bedrijfsgebouw naar een binnenspeeltuin. De verkeersaantrekkende werking zal als gevolg hiervan toenemen. Uitgaande van de maximale situatie (een topdag welke 20 keer per jaar voorkomt) worden er gemiddeld 175 auto's per dag verwacht. Dit leidt tot 350 verkeersbewegingen van en naar de binnenspeeltuin.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat 350 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 5%) NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en het initiatief is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

De te ontwikkelen binnenspeeltuin is een beperkt kwetsbaar object en er dient zodoende getoetst te worden aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

In de nabijheid van het projectgebied zijn enkele risicovolle bedrijven aanwezig. Dit betreft:

- LPG tankstation aan Kempenbaan 1;
- LPG tankstation aan Kempenbaan 2;
- Donders Gasspecialiteiten B.V. aan De Run 5124.

De LPG tankstations aan Kempenbaan 1 en 2 liggen op een afstand van meer dan 250 meter van het projectgebied. Daarmee ligt het gebied buiten de PR 10⁻⁶ contour en het invloedsgebied van de twee tankstations. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Donders Gasspecialiteiten B.V. is een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen, het betreft een BRZO-bedrijf. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 200 meter. Het projectgebied is daarmee buiten de PR 10⁻⁶ contour van het bedrijf gesitueerd. Het invloedsgebied (1% lethaal contour) van het bedrijf is 239 meter. Het projectgebied ligt dus gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van het bedrijf. Met de beoogde ontwikkeling van de binnenspeeltuin neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied toe. Zodoende is er een berekening van het groepsrisico uitgevoerd.⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van de notitie weergegeven. De volledige notitie is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico. De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde blijft circa 0,8. Het blijkt dat op de afstand waarop de kinderspeeltuin van de risicobronnen is gelegen, er nimmer sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁵ Notitie Verantwoording groepsrisico met betrekking tot de geplande realisatie van de in pandige kinderspeeltuin Ballorig te Veldhoven (ref. KvdN/RK/TvdE/O 15412-1-NO). Peutz, 10 juli 2013.

In de notitie worden maatregelen genoemd waarmee een veilige situatie kan worden gecreëerd en waarmee de kinderspeeltuin inpasbaar is in de omgeving voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Er is een preadvies gegeven door de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Daarin zijn dezelfde maatregelen aanbevolen als opgenomen in de notitie.

De volgende maatregelen worden getroffen voor de voorgestane ontwikkeling:

- De situering van de kinderen vindt zo ver mogelijk van de risicobron af plaats. Uit het voorlopig ontwerp blijkt dat in de hoek waar de impact het grootst zal zijn, de entree en horeca zijn gepland. Hier zullen geen kinderen spelen.
- Er wordt een ontruimingsplan opgesteld. Er zijn mogelijkheden tot vluchtwegen van de risicobron af.
- Er worden BHV'ers opgeleid.
- Er vindt een instructie van personeel over de omgevingsrisico's plaats. Personeel weet hoe ze moet handelen en welke vluchtwegen gebruikt moeten worden, afhankelijk van de aard van de calamiteit.
- Bluswatervoorzieningen zijn nu onvoldoende aanwezig. Een extra brandkraan moet aan de westzijde van het pand worden toegevoegd. Dit wordt gedaan.
- In overleg met brandweer Veldhoven worden meerdere brandweeringangen aangewezen.

De bepalende scenario's voor het groepsrisico betreffen allemaal ongevalsscenario's met een warme BLEVE. Dit betekent dat het risico op een ongeval het grootst is als er een tankwagen aanwezig is bij Donders. De tankwagen komt juist niet bij Donders op de momenten dat er bij Ballorig sprake is van een topdag (weekend en feestdagen met slecht weer).

De voorgestane ontwikkeling van de binnenspeeltuin Ballorig wordt gezien het bovenstaande verantwoord geacht. Er is geen sprake van een kwantitatieve toename van het groepsrisico en er worden maatregelen getroffen om een veilige situatie te creëren.

Transport gevaarlijke stoffen

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A67 en de A2. De A67 bevindt zich op een afstand van 600 meter van het projectgebied, de A2 is op een afstand van 900 meter van het gebied gelegen. Het projectgebied ligt daarmee buiten de PR 10⁻⁶ contour van de wegen. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. Daar ligt het projectgebied buiten waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van de planlocatie.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van de ruimtelijke onderbouwing en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het projectgebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.



Afbeelding 3: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het projectgebied gelegen in een gebied met lage archeologische waarde. Bij de ontwikkeling van plangebieden groter dan 10.000 m² dient een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Omdat voor onderhavig initiatief geldt dat er geen nieuwbouw

wordt gerealiseerd, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.10 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de wet 'Geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke normen aangehouden moeten worden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. Bedrijven, kantoren en woningen zijn geurgevoelige objecten. Vanuit de wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een binnenspeeltuin mogelijk gemaakt. Er zijn geen veehouderijbedrijven in de omgeving van het projectgebied aanwezig waardoor dit aspect niet zorgt voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Veldhoven. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2010)

De gemeente Veldhoven heeft in 2010 een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld (V-GRP Veldhoven 2010-2015, 9 februari 2010). Hierin komen de volgende speerpunten naar voren:

- scheiden schone en vuile waterstromen;
- gescheiden houden schone en vuile waterstromen;
- schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem, indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater getendeerd en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater;

- hydrologisch neutraal bouwen;
- aansluiten bij natuurlijk (grond)watersysteem;
- inpassen bestaand oppervlaktewater.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Waterschap De Dommel hanteert voor de berekening van (compenserende) berging de rekentool 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', kortweg HNO-tool.

De realisatie van de binnenspeeltuin vindt plaats ter plaatse van bestaande verhardingen. Verhard oppervlak blijft verhard oppervlak. Het voorliggende plan heeft dus geen toename van verhard oppervlak tot gevolg. In het kader van de watertoets verandert hierdoor niets en er geldt dus geen wateropgave.

Hemelwater van daken en verhardingen kunnen, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Voor het waarborgen van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit, geldt dat voor het dakoppervlak geen uitlogende bouwmaterialen mogen worden gebruikt.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

CROW publicatie 272 gaat voor een binnenspeeltuin uit van 4.000 m² van 7,8 motorvoertuigbeweging per 100 m² bvo voor een weekdag. Dit betekent dat er bij de realisatie van binnenspeeltuin Ballorig op een weekdag uitgegaan moet worden van 312 extra motorvoertuigbewegingen per dag.

Het betreffende gebouw wordt ontsloten op De Run en van daaruit op de Kempenbaan. De Run en de Kempenbaan zijn de hoofdontsluitingswegen van het gebied richting de doorgaande weg A2 en A67. Deze wegen kunnen dit aantal extra bewegingen opvangen.

Parkeren

Bij toepassing van de actuele CROW kencijfers voor de volledige bedrijfsvloeroppervlakte met de daarbij aangegeven functies, zijn er – inclusief de parkeerbehoefte van Ballorig – 548 parkeerplaatsen nodig voor het projectgebied en de directe omgeving daarvan (op basis van het minimum kencijfer). Feitelijk zijn er 405 parkeerplaatsen aanwezig. Deze omstandigheid is nader onderbouwd in een notitie.⁶ Deze notitie is als bijlage 2 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit deze notitie blijkt dat de huidige huurders van de panden en hun gasten zorgen voor een parkeerbehoefte van 245 parkeerplaatsen. Ballorig en overige leegstaande

⁶ Notitie parkeren (referentie 1.00 De Gender te Veldhoven). Goevaers & Znn. Bouwonderneming B.V., 28 februari 2013.

panden zorgen voor een behoefte van 140 parkeerplaatsen. Daarmee zijn in totaal 385 parkeerplaatsen nodig in het gebied terwijl er 405 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er ontstaan, gezien de feitelijke omstandigheden en de parkeerbehoefte van Ballorig, dus geen problemen door de komst van de binnenspeeltuin.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een in pandige functiewijziging ten behoeve van recreatieve doeleinden en met een bvo van in totaal circa 4.000 m². In het kader van verbouwingen is conform artikel 6.2.1. Bro alleen sprake van een bouwplan indien de verbouwing een of meer aaneengesloten gebouwen betreft die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt. Hoewel het hier om een groter bruto vloeroppervlakte gaat, betreft het geen functie op het gebied van detailhandel, dienstverlening of kantoren. Er is dus geen sprake van een bouwplan. Derhalve betreft voorliggend plan geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro en is het opstellen van een exploitatieplan en kostenverhaal niet aan de orde.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het besluit.

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Notitie berekening groepsrisico

Notitie

Betreft: Verantwoording groepsrisico met betrekking tot de geplande realisatie van de inbandige kinderspeeltuin Ballorig te Veldhoven
Datum: 14 augustus 2013
Ref.: KvdN/KvdN//O 15412-1-NO-001

1. Inleiding

In opdracht van BRO is een onderzoek verricht naar de mogelijke verandering van het groepsrisico ten gevolge van de geplande realisatie van een inbandige kinderspeeltuin van Ballorig aan De Run 5201 te Veldhoven in relatie tot het gasflessenvulstation Donders Gas Specialiteiten.

Men is voornemens de thans ongebruikte loodsen gelegen op het bedrijventerrein De Run (zie figuur 1) te transformeren tot inbandige kinderspeeltuin. Omdat deze speeltuin is gesitueerd binnen het invloedsgebied¹ van Donders Gas Specialiteiten dient in eerste instantie de mogelijke toename van het groepsrisico bepaald te worden. Vervolgens dient een verantwoording plaats te vinden, mede afhankelijk van de absolute hoogte van het groepsrisico alsmede de mogelijke toename daarvan.



Figuur 1: Ligging Donders Gas Specialiteiten en de geplande kinderspeeltuin (bron: Google Maps)

¹ In dit geval de 1%-letaliteitsafstand, die is gelegen op 239 m afstand vanaf de binnen de inrichting van Donders Gas Specialiteiten gelegen propaantank

Peutz bv
Paletsingel 2, Postbus 696
2700 AR **Zoetermeer**
Tel. (079) 347 03 47
info@zoetermeer.peutz.nl

Lindenlaan 41, Molenhoek
Postbus 66, 6585 ZH **Mook**
Tel. (024) 357 07 07
info@mook.peutz.nl

Oosterweg 127, Haren (Gn)
Postbus 7, 9700 AA **Groningen**
Tel. (050) 520 44 88
info@groningen.peutz.nl

Montageweg 5
6045 JA **Roermond**
Tel. (0475) 324 333
info@roermond.peutz.nl

www.peutz.nl

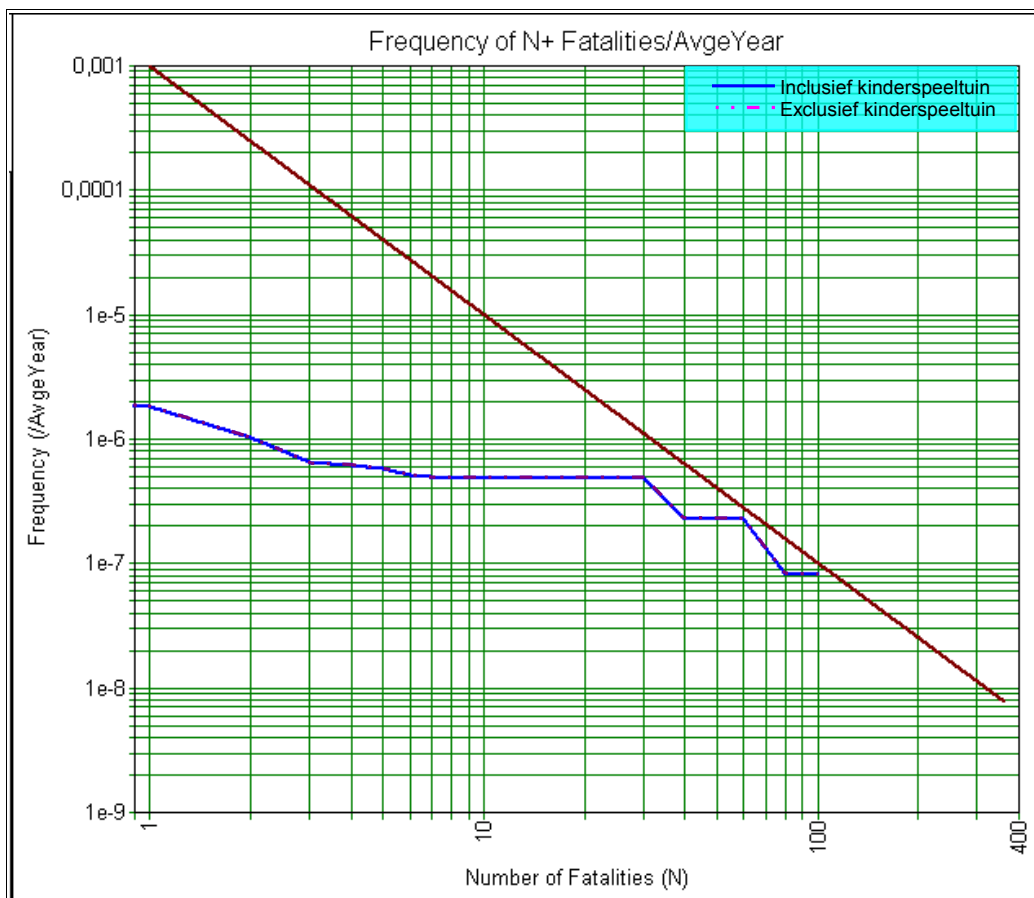
Deze notitie betreft geen volledige QRA voor de inrichting van Donders Gas Specialiteiten. Er wordt volledigheidshalve verwezen naar rapport O 15252-2-RA d.d. 8 april 2013 van Peutz ("Kwantitatieve risicoanalyse (QRA) Donders Gas Specialiteiten te Veldhoven"). Het in die QRA gehanteerde rekenmodel is gebruikt ter bepaling van de toename van het groepsrisico ten gevolge van de geplande realisatie van de kinderspeeltuin.

2. Uitgangspunten

De oppervlakte van de kinderspeeltuin bedraagt circa 4.000 m². Conform opgave van BRO zal er op jaarbasis sprake zijn van circa 40.000 bezoekers. Uitgaande van een 80/20 verdeling voor de piekdrukke (80% van de bezoekers in 20% van de tijd), zijn er op piekdagen $40.000 \times 0,8 / (365 \times 0,2) = 438$ bezoekers te verwachten. In dit onderzoek is echter een worst case uitgangspunt gehanteerd van 800 bezoekers (1 bezoeker per 5 m²). Dit betreft niet een jaargemiddelde waarde, doch is als zodanig ingevoerd in het rekenmodel. Hiermee wordt derhalve de mogelijke toename van het groepsrisico overschat. Echter, er zal aangetoond worden dat er geen toename van het groepsrisico is, waardoor ondubbelzinnig is aangetoond dat de populatie van de kinderspeeltuin geen bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico.

3. Berekening groepsrisico

Met behulp van het voor de vergunningaanvraag van Donders Gas Specialiteiten gehanteerde rekenmodel is het groepsrisico bepaald. In figuur 2 is de berekende fN-curve gegeven. Ter volledigheid is in figuur 2 eveneens de fN-curve gegeven zoals berekend exclusief kinderspeeltuin.



Figuur 2: fN-curve ten gevolge van Donders Gas Specialiteiten (inclusief en exclusief kinderspeeltuin)

Uit figuur 2 blijkt dat er geen toename is van het groepsrisico. De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde blijft circa 0,8.

Het blijkt dat op de afstand waarop de kinderspeeltuin van de risicobronnen is gelegen, er nimmer sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico². Aangetekend dient te worden dat in de gehanteerde probitrelaties in Safeti-NL geen rekening wordt gehouden met het feit dat de aanwezige personen binnen de kinderspeeltuin voornamelijk kinderen betreffen en de constructie van de loods (geveldelen opgebouwd uit geprofileerde-staalplaatconstructies en enkele beglazing) een minder grote dynamische belasting kan weerstaan dan bijvoorbeeld een gemetselde gevel. Tevens is het aannemelijk dat een groot deel van de aanwezige kinderen geconcentreerd zal zijn in de nabijheid van de meest noordelijke gevel. Gezien het feit dat deze gevel grotendeels is opgebouwd uit glas, kan niet worden uitgesloten dat de berekende slachtofferaantallen ten gevolge van rondvliegende glasscherven in deze bijzondere situatie enigszins worden onderschat.

² Bepaald middels een snelle gevoeligheidsanalyse waarbij het aantal aanwezige personen in de kinderspeeltuin met enkele honderden is verhoogd en het populatievlak stapsgewijs is verplaatst richting risicobronnen.

Mede vanwege deze mogelijke (geringe) onderschatting van het groepsrisico is in het volgende hoofdstuk een voorzet gedaan voor de verantwoording van het groepsrisico.

4. Verantwoording groepsrisico

4.1. Algemeen

Binnen de kinderspeeltuin zullen medewerkers, ouders en kinderen aanwezig zijn, met een leeftijd tot en met 12 jaar. Kinderen van deze leeftijd worden normaliter beschouwd als “verminderd zelfredzaam”. Zij zijn in veel gevallen niet in staat zelfstandig beslissingen te nemen waardoor ze in gevaarlijke situaties in veiligheid kunnen komen. Zo komt het voor bij kinderen tot een jaar of 8 dat zij zich verstoppen in plaats van te vluchten als er een gevaarlijke situatie, zoals een brand, zich voordoet. Aan de andere kant zijn kinderen over het algemeen volgzamer en gehoorzamer dan volwassenen als er sprake is van duidelijk regels. Momenteel wordt op de meeste basisscholen in ruime mate getraind op het ontluchten van een pand. Kinderen jonger dan 4 jaar hebben hier vanzelfsprekend nog geen ervaring mee.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de aard van de risico's, schuilen en ontluchten alsmede bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

4.2. Aard van de risico's

In de QRA is een overzicht gegeven van de 4 meest bepalende scenario's voor het groepsrisico. Dit betreffen allemaal ongevalsscenario's met een warme BLEVE³ tot gevolg. Deze scenario's bepalen voor meer dan 90% de hoogte van het groepsrisico⁴. Gezien het feit dat deze scenario's het groepsrisico domineren en er in feite geen sprake is van een toename van dat groepsrisico, zal de verantwoording beperkt blijven tot deze 4 scenario's. Aangezien alle scenario's warme BLEVE's betreffen, betekent dit dat er tijd is tussen het begin van het ongevalsscenario en het ontstaan van de BLEVE. Immers, een externe brand zorgt voor een geleidelijk drukopbouw in de tank, waardoor het enige tijd duurt (orde grootte tientallen minuten) voordat de tank het begeeft en een drukgolf en vuurbal ontstaan. Bij snelle alarmering is er dus tijd om de kinderspeeltuin te ontruimen. Omdat de kinderspeeltuin alleen in de dagperiode geopend is (tot 19.00 uur), is de kans op tijdige ontdekking van een brand bij Donders Gas Specialiteiten groot. Uit de uitvoer van Safeti-NL blijkt dat ter hoogte van de kinderspeeltuin ten gevolge van een warme BLEVE een overdruk te verwachten is van ten minste 100 mbar en een

3 boiling liquid expanding vapour explosion – een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Bij een koude BLEVE treedt binnen korte tijd een grote drukopbouw op in het vat door externe invloeden. Bij een warme BLEVE wordt het vat opgewarmd door een externe warmtebron, waardoor de drukopbouw in het vat geleidelijk gaat.

4 Het risico is gedefinieerd als kans × effect, oftewel de kans dat een bepaald ongevalsscenario optreedt (zoals een BLEVE ten gevolge van een brand tijdens de verlading van de tankwagen) vermenigvuldigd met het effect van dat ongevalsscenario (in het vakgebied externe veiligheid wordt het effect uitgedrukt in het aantal dodelijke slachtoffers). Scenario A kan tot hele grote effecten leiden, maar toch een dermate kleine kans van optreden hebben dat het risico ten gevolge van scenario A kleiner is dan scenario B waarbij het effect beperkt is, maar de kans vele malen groter dan bij scenario A.

warmtestralingsintensiteit van circa 15 kW/m². Bij een dergelijke overdruk is lichte tot matige schade te verwachten aan het gebouw⁵. De warmtestralingsintensiteit van circa 15 kW/m² kan leiden tot bezwijken van de beglazing van het gebouw⁶ alsmede brandoverslag. Tevens kan een (onbeschermd) huid slechts enkele seconden een dergelijke intensiteit aan, alvorens de pijndrempel wordt overschreden. Blootstelling aan een dergelijk hoge warmtestralingsintensiteit zal in de regel leiden tot brandwonden.

4.3. Schuilen en ontvluchten

In deze situatie is schuilen niet de meest optimale oplossing, vanwege het feit dat de drukgolf ten gevolge van een BLEVE alsmede de warmtestraling van de vuurbal kan leiden tot bezwijken van in ieder geval de beglazing van het pand. De hoge warmtestralingsintensiteit die vervolgens is te verwachten, kan leiden tot ernstige verwondingen. De voorkeur gaat in deze situatie derhalve uit naar ontvluchting.

Om de aanwezigen in staat te stellen te ontvluchten dient een snelle alarmering plaats te vinden bij een ongeval bij Donders Gas Specialiteiten. De invulling hiervan is aan de gemeente en hulpdiensten. Te denken valt bijvoorbeeld aan een verwittiging per telefoon door de brandweer of alarmcentrale op het moment dat er een melding binnenkomt over Donders Gas Specialiteiten.

Gezien de ligging van Donders Gas Specialiteiten dient de ontvluchting zoveel mogelijk plaats te vinden via de oostzijde van het pand. Hiertoe kan bijvoorbeeld het fietspad langs de Kempenbaan worden gebruikt. In overleg met de brandweer kan een locatie gekozen worden waar verzameld wordt.

Qua organisatorische maatregelen worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- een ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer;
- een groot deel van de vaste medewerkers dient te zijn opgeleid tot BHV'er, waarbij specifiek wordt ingegaan op het risico ten gevolge van Donders Gas Specialiteiten;
- met een in overleg met de brandweer op te stellen frequentie dienen ontruimingsoefeningen gedaan te worden.

4.4. Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Zowel Donders Gas Specialiteiten als de kinderspeeltuin zijn goed te bereiken door de brandweer. Indien er sprake is van een brand nabij de tankwagen of propaantank bij Donders Gas Specialiteiten kan de brandweer vanaf de weg hier goed bijkomen om te blussen of koelen.

Het is vooralsnog niet bekend wat de aanrijtijd en capaciteit is van de brandweer. Geadviseerd wordt advies hieromtrent in te winnen bij de brandweer.

5 Conform Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS) publicatie 1, Deel 2B: Effecten van explosie op constructies.

6 Conform PGS publicatie 1, Deel 1B: Effecten van brand op constructies.

5. Conclusie

Ten gevolge van de geplande realisatie van een inpandige kinderspeeltuin neemt het berekende groepsrisico niet toe ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen bij Donders Gas Specialiteiten. De ontwikkeling betreft derhalve geen knelpunt met betrekking tot de thans vergunde activiteiten van Donders Gas Specialiteiten.

Met behulp van de in hoofdstuk 4 genoemde maatregelen kan een veilige situatie worden gecreëerd en is de kinderspeeltuin inpasbaar in de omgeving voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

De uiteindelijke verantwoording van het groepsrisico is een taak van het bevoegd gezag.

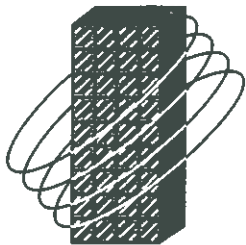
Zoetermeer,



Deze notitie bestaat uit:
6 pagina's.

Bijlage 2:

Notitie parkeren



Goevaers & Znn. Bouwonderneming B.V.

Eindhoveneweg-Zuid 69
Postbus 36, 5680 AA Best

T : +31 (0)499 - 390025
F : +31 (0)499 - 390942

Bank : F. van Lanschot
Eindhoven
rek.nr. 226814688
ING bank: 7869454

KvK : 17099903
B.T.W. : NL.00.77.03.661.B.01

Gemeente Veldhoven
Afdeling Maatschappelijke en Stedelijke Ontwikkeling
T.a.v. de heer Swinkels
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

Best, 28 februari 2013

Betreft : Parkeren
Behandeld door : Bob Goevaers / B.V.K.
Project / Referentie : 1.00 De Gender te Veldhoven

Geachte heer Swinkels,

Naar aanleiding van uw e-mail d.d. 15 februari jongstleden, hebben wij contact gezocht met onze huurders op Bedrijvenpark De Gender in Veldhoven. Het doel van dit contact was het vaststellen van de parkeerbehoefte van onze huurders en hun gasten. De meeste en grootste bewoners van het complex zijn reeds vele jaren gehuisvest op deze locatie en zijn dus in staat de parkeerdruk naar juistheid in te schatten. Om de parkeerbehoefte van Ballorig inzichtelijk te maken, hebben wij de heer Hermans van Ballorig verzocht om ons in het bezit te stellen van ervaringscijfers ten aanzien van de parkeerdruk bij vergelijkbare Ballorig vestigingen.

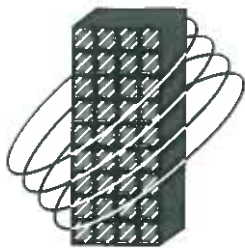
Momenteel zijn de volgende bedrijven gehuisvest op De Gender:

PMRS, De Run 5432

Dit pand wordt gebruikt voor het opknappen en updaten van gebruikte medische apparaten. Kantoor circa 700 m², productieruimte circa 3.180 m², opslag en distributie circa 12.500 m². Hier zijn momenteel circa 100 medewerkers werkzaam waarvan een aantal ambulant. Het kantoor ontvangt bezoekers in beperkte hoeveelheden en ook niet dagelijks. PMRS handelt haar parkeerbehoefte op eigen terrein af. De meeste parkeerplaatsen bevinden zich aan de zijde van De Run 5400. Ook op de kopzijde van de hal en aan de achterzijde zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Onze contactpersoon geeft aan dat een aantal medewerkers met de fiets, scooter en motor naar het werk komt. Dit zijn vooral medewerkers die woonachtig zijn in de gemeente Veldhoven. De medewerkers van de productie en het magazijn beginnen vaak vroeg en zijn dan ook eerder weg. De medewerkers van het kantoor werken meestal wat langer door. Hier is dus sprake van enige spreiding. Bij PMRS werkt men niet op zondag en incidenteel op zaterdag met een beperkte bezetting. De parkeerbehoefte bedraagt circa 80 parkeerplaatsen.

VDL Bus, De Run 5412

Dit pand wordt gebruikt als onderdelenmagazijn. Kantoor circa 843 m² (wordt voor meer dan 50% niet gebruikt en ook in de toekomst verwacht men deze niet te gaan gebruiken), 8.750 m² hoogbouw magazijn en 6.240 m² laag magazijn (circa 6 m¹). De oppervlakte van de expeditieruimten en technische dienst bedraagt circa 505 m². Hier zijn circa 45 medewerkers



Goevaers & Znn. Bouwonderneming B.V.

Postbus 36, 5680 AA Best, T: +31 (0)499 - 390025

werkzaam die tussen 06:30 en 18:30 uur werken waardoor er sprake is van een beperkte spreiding. Ook VDL handelt haar parkeerbehoefte af op eigen terrein aan de zijde van De Run 5400. Bij VDL Bus werkt men niet op zondag en incidenteel op zaterdag met een beperkte bezetting. Hier zijn 46 parkeerplaatsen beschikbaar.

HKS, De Run 5210 (gedeeltelijk)

Dit pand wordt gebruikt voor het verzamelen en sorteren van metalen onderdelen afkomstig uit bedrijfsprocessen. Philips PMRS is hun grootste klant op deze locatie. De bedrijfsunit heeft een oppervlakte van circa 1.138 m². Hier zijn twee tot drie medewerkers aanwezig alwaar er geen bezoek wordt ontvangen. Deze medewerkers parkeren op eigen terrein nabij hun bedrijfsunit en werken niet op zaterdag en zondag. Parkeerbehoefte drie parkeerplaatsen.

De Eik, De Run 5215

In dit pand is een groothandel gevestigd ten behoeve van de parketindustrie. Oppervlakte circa 1.395 m². Bedrijfshal in gebruik als magazijn en circa 175 m² kantoor. De Eik heeft zeven medewerkers gehuisvest waarvan er drie tot vier vrijwel constant buiten de deur zijn. Gedurende de gehele dag komen klanten goederen ophalen maar de huurder geeft aan dat het met name in de vroege ochtend het drukst is. Op dat moment zijn nog niet alle kantoormedewerkers aanwezig en zijn er dus minder parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte van deze huurder wordt op eigen terrein afgewikkeld en heeft nooit tot problemen geleid. De medewerkers van De Eik werken niet op zondag en op zaterdagochtend werken zij met een beperkte bezetting. Parkeerbehoefte zeven tot acht parkeerplaatsen.

Medanco, De Run 5213

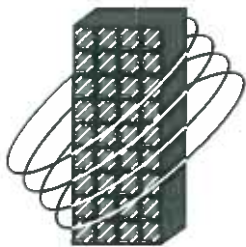
Dit bedrijf maakt kleine kunststof- en rubberproducten en huurt 2.014 m² bedrijfsruimte en 330 m² kantoorruimte. Er werken vijf medewerkers op kantoor en tien in de productie. Een tot twee medewerkers zijn ambulant. Tevens ontvangen zij door de dag heen een beperkt aantal bezoekers. Medewerkers van Medanco werken niet op zondag en op zaterdag incidenteel met een beperkte bezetting. Parkeerbehoefte circa vijftien parkeerplaatsen.

All Tyre, De Run 5210 gedeeltelijk en De Run 5208

Dit pand is in gebruik ten behoeve van het houden van statische opslag van handelsproducten die niet op korte termijn hoeven te worden uitgeleverd. Zij huren circa 3.775 m². In dit pand is vrijwel niemand permanent aanwezig. Als er transport komt dan rijdt er een ploeg vanuit hun vestiging in Acht naar deze locatie toe. De parkeerdruk is derhalve nihil. Men werkt niet in de weekenden. Parkeerbehoefte maximaal één parkeerplaats.

Leegstand, De Run 5206:

Deze hal van circa 2.500 m² is niet verhuurd. Op tijdelijke basis is deze ter beschikking gesteld aan Stichting de Boodschappentas. Zij zijn van dinsdag tot en met zaterdag geopend van 10:00 tot 16:00 uur en ontvangen doorlopend bezoekers, waarbij er maximaal zes parkeerplaatsen worden gebruikt.



Goevaers & Znn. Bouwonderneming B.V.

Postbus 36, 5680 AA Best, T: +31 (0)499 - 390025

MEMAX, De Run 5204:

Dit pand van circa 2.070 m² is slechts gedeeltelijk verhuurd. Huurder gebruikt circa 500 m² ten behoeve van online veilingen. Er is hier één parttime medewerker werkzaam. Bezoekers kunnen op vooraf vastgestelde kijkdagen goederen komen bekijken en na de veiling kunnen de goederen, op vooraf vastgestelde dagen worden afgehaald. De kijkdagen zijn op vrijdag tussen 9:00 en 17:00 uur en op zaterdag tussen 9:00 en 13:00 uur. Zowel de kijk- als afhaaldagen beperken zich gezamenlijk tot vier à vijf dagen per maand. Gedurende de gehele dag komen er dan maximaal 50 bezoekers (ervaringcijfer MEMAX). De overige ruimte is nog beschikbaar voor verhuur. Parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Memax heeft inmiddels aangegeven haar huurovereenkomst te gaan beëindigen, de tweede helft van 2013 zal zij het gebouw verlaten.

Motoport Veldhoven, De Run 5202

Dit bedrijf huurt circa 1.600 m² showroom, circa 250 m² werkplaats, 650 m² magazijn, circa 350 m² balieruimte, kantine, natte groepen en verkoopkantoren. Hier zijn circa tien medewerkers werkzaam die allen met de auto komen. Zij ontvangen redelijk veel bezoekers en hebben een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen inclusief die van de medewerkers. Op actiedagen is de parkeerdruk groter maar deze worden altijd op zaterdag en/of zondag gehouden. Dan zijn er circa 50 parkeerplaatsen nodig.

Leegstand, De Run 5201

Dit pand van circa 4.000 m² is momenteel beschikbaar voor verhuur. Dit zijn de hallen waarvoor Ballorig haar plannen aan het uitwerken is. Haar parkeerbehoefte is weergegeven in het bij de Gemeente Veldhoven ingediende plan. Ter verdere onderbouwing hebben wij de heer Hermans van Ballorig verzocht de parkeerdruk aan te geven op basis van ervaringcijfers van de vestiging te Venlo.

Gedurende het jaar zijn er een twintigtal dagen als topdrukte te waarmerken waarbij de parkeerdruk hoog zal zijn. Er zijn dan circa 175 auto's te verwachten, verspreid over de ochtend en middag. Het betreft de volgende dagen/perioden:

Kerstvakantie : 3 - 4 Topdagen.
Carnavalsvakantie : 3 Topdagen na carnaval.
Herfstvakantie : 3 Topdagen op dinsdag, woensdag en donderdag .
Zomervakantie : 4 - 8 Dagen (weer afhankelijk).
Mei vakantie : 1 - 2 Dagen (weer afhankelijk).
Pasen -Pinksteren : 1 - 2 Dagen (weer afhankelijk).
Goede vrijdag : 1 Dag (weer afhankelijk) .

Gedurende de reguliere weekeinden, vakantiedagen en feestdagen is de parkeerdruk te classificeren als gemiddeld. Er zijn dan circa 85 auto's te verwachten verspreid over de ochtend en middag. Gedurende de overige openingsdagen is de parkeerdruk als beperkt te kwalificeren. Er worden dan circa 45 auto's per dag verwacht verspreid over de ochtend en middag.

De parkeerdruk van de overige gebruikers van het terrein is gedurende de weekeinden en vakantieperioden beperkt.



Goevaers & Znn. Bouwonderneming B.V.

Postbus 36, 5680 AA Best, T: +31 (0)499 - 390025

ASML, De Run 5203 tot en met 5209

Deze locatie is verhuurd als stallinggarage. Hier zijn in pandig 275 parkeerplaatsen verhuurd alsmede 31 plaatsen buiten.

Leegstand, De Run 5211

Dit pand is het voormalige kantoor met een nog te verhuren oppervlakte van circa 1.400 m². Hier worden bedrijfsunits voorzien van elk circa 300-400 m².

Resumé:

PMRS:	80
VDL Bus:	46
HKS:	3
De Eik:	8
Medanco:	15
All Tyre:	1
Boodschappentas:	6
Memax:	25
Motoport:	30
ASML:	31

Totaal 245 parkeerplaatsen ten behoeve van de huidige huurders en hun gasten.

De nog te verhuren leegstand bedraagt:	aantal beschikbare PPL
Circa 3.850 m ² ten behoeve van Ballorig :	80 parkeerplaatsen.
Circa 3.515 m ² ten behoeve van verhuur aan derden:	30 parkeerplaatsen.
Circa 1.400 m ² bedrijfsunits ten behoeve van verhuur aan derden:	30 parkeerplaatsen.

Bovengenoemde aantallen zijn ruim maar realistisch en tonen aan dat er sprake is van een gebalanceerd parkeeraanbod, waarbij zelfs in drukke tijden geen parkeeroverlast te verwachten valt.

Indien u dit wenst, zijn wij gaarne bereid dit alles mondeling toe te lichten.

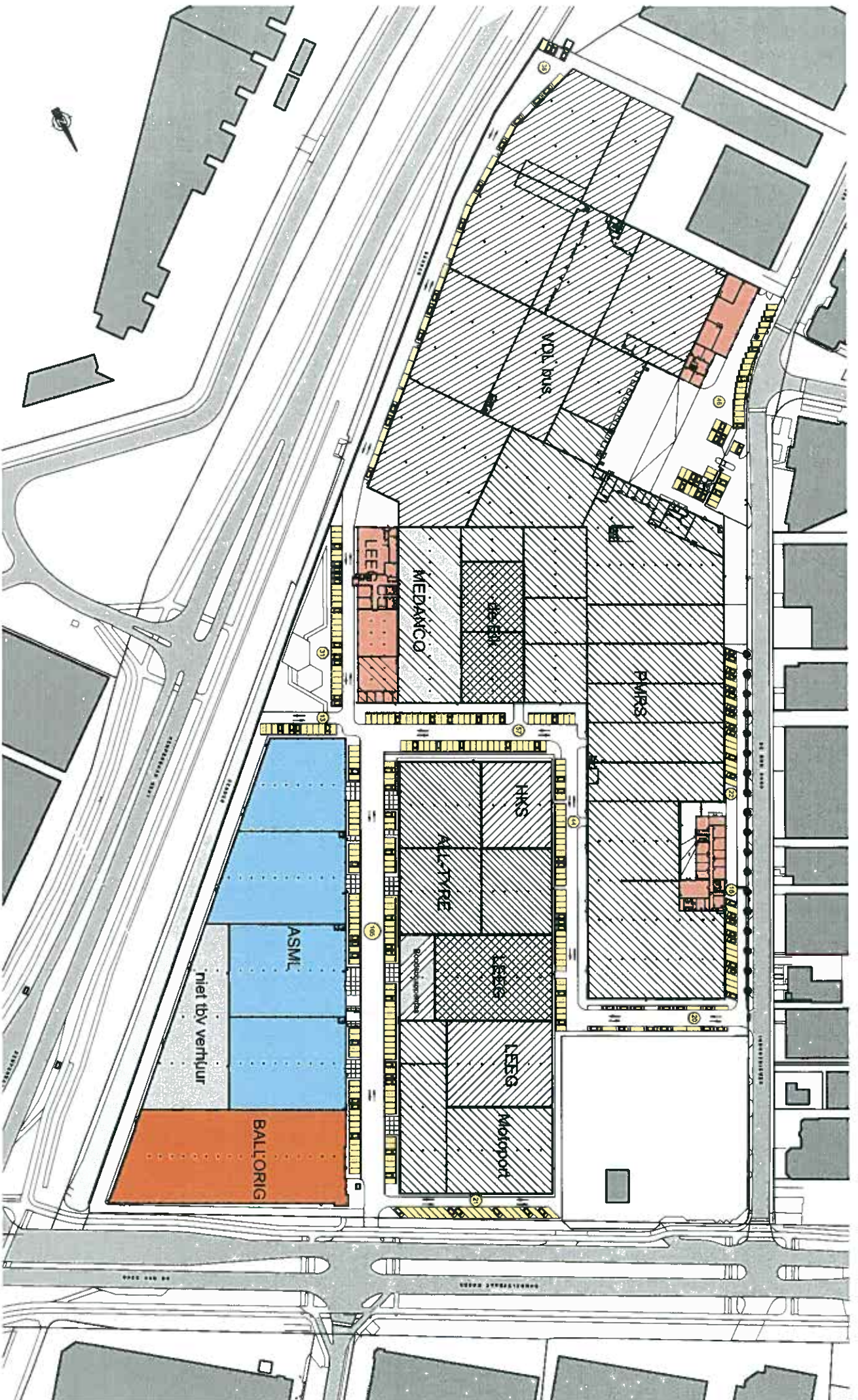
Vertrouwende u hiermee volledig te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie, verblijven wij,

hoogachtend,

Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V.

P.A.M. Goevaers

Bijlage A3 tekening



Parkeerplaatsen: 405

Ballorig: 3.808 m²

Kantoor: 5.234 m²

Parkeren ASML 7.664 m²

Bedrijfshal: 49.236 m²

