

Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan De Looierij / De Plaatsse / Veldhoven

Gemeente Veldhoven



Datum:
10 februari 2014

Kenmerk:
DLvhv1402

Inhoud

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Toelichting
 - 1.3 Opbouw
- 2 Bestaande situatie**
 - 2.1 Omgeving
 - 2.2 Plangebied
- 3 Beoogde ontwikkeling**
 - 3.1 Historische situatie
 - 3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - 3.3 Bouwplan
 - 3.4 Verkeer en parkeren
- 4 Randvoorwaarden**
 - 4.1 Bodemkwaliteit
 - 4.2 Geluid
 - 4.3 Luchtkwaliteit
 - 4.4 Externe veiligheid
 - 4.5 Bedrijven en milieuzonering
 - 4.6 Water
 - 4.7 Natuur en ecologie
 - 4.8 Archeologie en cultuurhistorie
- 5 Beleidskaders**
 - 5.1 Rijks beleid
 - 5.2 Provinciaal beleid
 - 5.3 Gemeentelijk beleid
- 6 Uitvoerbaarheid**
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7 Motivering**
 - 7.1 Afweging
 - 7.2 Vrijstelling

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat ong. Van Vleuten Consult BV d.d. 1 april 2010
2. Quick scan flora en fauna Looierij / De Plaatsse Tritium Advies, rapportage 1309/017/RV-01 versie 1, d.d. 21 oktober 2013
3. ACVU-HBS, archeologisch vooronderzoek d.d. (toe voegen door gemeente)
4. Brief gemeente inzake archeologie d.d. 15 oktober 2013

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft het voornemen om een perceel aan De Plaatse dat voor woningbouw bestemd was, in te zetten ten behoeve van de realisering van een horecapand. Op het onderhavige perceel is in het geldende bestemmingsplan een woningbouwplan voorzien met vijf appartementen. Door de huidige crisis op de woningmarkt is er geen enkel appartement verkocht en is besloten af te zien van realisatie. Inmiddels is ten behoeve van deze locatie, binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente, een bouwplan ontwikkeld met de functie horecabedrijf. Voorafgaand aan de procedure van de omgevingsvergunning heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan, middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht). Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Toelichting

1.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan “Kromstraat 2013”, welk is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven d.d. 12 november 2013 en opherroepelijk geworden d.d. 10 januari 2014. Het perceel heeft de bestemming “Woondoeleinden”. De voorgenomen bestemming past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient de vigerende bestemming ter plaatse van het projectgebied te worden gewijzigd in de bestemming “Horecabedrijf categorie 2”. Een afwijkingsprocedure is derhalve noodzakelijk.

1.2.2 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een luchtfoto met de begrenzing van het plangebied (zie foto 2.2.) en de bijlagen met betrekking tot de betreffende onderzoeken en rapportages.

1.3 Opbouw

In hoofdstuk 2 en 3 worden de bestaande situatie van het projectgebied en de beoogde planontwikkeling beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten onderbouwd. In hoofdstuk 5 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaats vindt. Met name het planologisch beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Tot slot worden in hoofdstuk 6 en 7 de uitvoerbaarheid en de motivering beschreven.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving

Veldhoven-Dorp heeft met het uitgebreide winkelarsenaal aan de Kromstraat en de horecafuncties aan de Dorpstraat een bruisend en kloppend dorpshart. De mix van functies en activiteiten ook op sociaal en maatschappelijk gebied maakt Veldhoven-

Dorp een veelzijdig gebied voor jong en oud om te wonen en te verblijven. De gemeente Veldhoven is bezig om het stroomgebied van De Gender te revitaliseren. Doel is om De Gender meer zichtbaar en beleefbaar te maken en een meer natuurlijke uitstaling te geven. Ter hoogte van De Plaats is het beekje verbreed en heeft een herinrichting van de omgeving reeds plaats gevonden.



Foto's 2.1: Omgeving De Plaats/Dorpstraat

2.2 Plangebied

Het plangebied omvat circa 420 m², is gelegen in Veldhoven-Dorp aan De Plaats in de gemeente Veldhoven en omvat de percelen bekend als gemeente Veldhoven, sectie E, nummers 6454 (gedeeltelijk) en 6833 (gedeeltelijk). Het betreft een strook grond die aan de voorzijde begrensd wordt door de Dorpstraat met gemengde functies. Aan de linkerzijde ligt een ontsluitingsweg ten behoeve van gebouw nutsbedrijven en aan de achter- en rechterzijde ligt het (groen- en stroomgebied) van De Gender.



Luchtfoto 2.2: Plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Historische situatie

De Gender

Veldhoven-Dorp heeft een rijke historie op vele gebieden. De centraal gelegen Dorpstraat vertelt met zijn diversiteit aan lintbebouwing en functies het verhaal van vroeger tot nu. Ook het langzaam stromende beekje De Gender speelde een belangrijke rol bij de vestiging van de eerste industrieën in het midden van de 19^e eeuw. Het zachte water trok wasserijbedrijven aan. Ook weverijen gebruikten dit water om stoffen te wassen en te bleken. Leerlooierijen wendden het stroompje aan om er huiden in te laven en te spoelen. Met het verdwijnen van deze veelal oude familiebedrijven is ook een stuk cultuur-historisch erfgoed aan de oevers van De Gender inmiddels verleden tijd geworden.

De Schoenenindustrie

De bakermat van de Veldhovense schoenindustrie ligt in Oerle, waar van oudsher schoenen vervaardigd werden en huiden tot leer geloooid. Toen de familie Van Sambeek naar Veldhoven-Dorp kwam werd A. van Sambeeks's Schoenfabriek gevestigd aan de Gender. Tot omstreeks 1934 had Van Sambeek ook een eigen looierij. De huiden werden in het water van De Gender gelaafd. De schoenenfabriek van Van Sambeek was gevestigd aan de Locht. De looierij met zijn looikuipen stond achter de fabriek strak tegen De Gender aan. Het water van De Gender stroomde door een opening van het pand aan de beekzijde de looierij binnen.



Foto 3.1: Oude leerlooierij aan De Gender

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om het nieuwbouwinitiatief ruimtelijke en functioneel op de juiste wijze in te passen zijn een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd:

- Rooilijn aan houden van de naastgelegen horecapanden waardoor zichtlijnen worden gerespecteerd en de twee bomen aan de Dorpstraat gehandhaafd kunnen worden

- Bouwmassa in twee lagen met kap passend binnen de cultuurhistorische context van de historische kern Veldhoven-Dorp als afronding van het dorpsplein
- Buitenruimte / terras dient goed aan te sluiten op (het stroomgebied) van de Gender en bevindt zich aan de voorzijde (Dorpstraat) en zijkant (Gender) van het pand
- De twee overige bomen op de locatie mogen worden verwijderd in verband met de realisatie van het pand en het terras met kademuur
- Parkeren dient in de nabijheid van de locatie (op loopafstand) te worden opgelost

3.3 Bouwplan

Het bouwplan “De Looierij” bestaat uit een horecabedrijf met een footprint van ca. 10 x 25 meter. Op basis van aanwezig beeldmateriaal heeft een (gedeeltelijke) reconstructie plaats gevonden die gebaseerd is op de uiterlijke verschijningsvorm van de oude looierij die vroeger in de nabijheid van de locatie aan De Gender stond. Het pand heeft een gelede opbouw bestaande uit een hoofdgebouw in twee lagen met een kap en een aanbouw in 1 laag met kap.

De hoofdentree van het pand bevindt zich aan de voorzijde aan het dorpslint van de Dorpstraat. Aan de linkerzijde, richting de horecapanden en de achtertuinen van de woningen, is het pand zoveel mogelijk gesloten gehouden om de privacy te waarborgen. Aan de rechterzijde opent het pand zich naar de Gender en De Plaatse. Hierdoor wordt de interactie van de bezoekers van de looierij met de directe omgeving vergroot. Tevens wordt het pand hier nadrukkelijk in zijn historische context geplaatst op de oevers van De Gender.

Het hoofdgebouw heeft een baksteenarchitectuur en de aanbouw bestaat met name uit hout en glas. Met het materiaalgebruik wordt aangesloten op het authentieke karakter van het pand. De functie van de begane grond is horeca categorie 2. De buitenruimte bevindt zich in de vorm van een terras tussen het pand en De Gender en aan de voorzijde aan de Dorpstraat. Op de verdieping zijn multifunctionele ruimten aanwezig die bijvoorbeeld kunnen worden aangewend voor functies zoals, logiesfunctie (expats, b&b, hotel e.d.) maar eventueel ook kleinschalige vergader- en expositieruimte e.d.



Tekening 3.3: Situatieschets



Impressie 3.3: Aanzicht terraszijde De Looierij

3.4 Parkeren

De gemeente Veldhoven maakt ter bepaling van de parkeerbehoefte als richtlijn gebruik van de CROW parkeerkencijfers. Voor het bouwplan zijn, gezien de horecafunctie, op basis van deze kencijfers minimaal 20 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen vereist. Als uitgangspunt geldt, dat bij elke nieuwe ontwikkeling de daarbij behorende toename van parkeerdruk in principe op eigen terrein dient te worden voorzien. Rondom het te realiseren gebouw bestaan echter geen mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren. Dat brengt met zich mee dat in de omgeving, binnen loopafstand, een oplossing noodzakelijk is door de toevoeging van openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Aantal parkeerplaatsen

In november 2011 is in opdracht van de gemeente Veldhoven het “Parkeeronderzoek Veldhoven Dorp” (vast gesteld door het college op 3 april 2012) uit gevoerd door bureau “Groen Licht Verkeersadviezen”. Algemene conclusie van het parkeeronderzoek is dat er voor Veldhoven-Dorp voldoende parkeercapaciteit is. Tevens zijn in het parkeeronderzoek de resultaten per deelgebied op genomen. De betreffende locatie aan De Plaatsse valt onder deelgebied E. Met betrekking tot deelgebied E wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek geconstateerd dat:

...De maximale parkeerdruk in het qua capaciteit grootste gebied wordt op vrijdagavond bereikt. Dan zijn om 20.00 uur 70% van de parkeerplaatsen bezet. De zuidzijde van het parkeerterrein De Plaatsse(gedeelte aan De Gender) is duidelijk

minder bezet, waardoor duidelijk wordt dat de parkeerders zo dicht mogelijk op de winkelstraat willen parkeren. Op dinsdag en zaterdag ligt de piek om 14.00 uur en bedraagt de bezettingsgraad 62%...

Bij de toepassing van de parkeerkencijfers van het CROW mag rekening worden gehouden met een correctie op basis van gecombineerd gebruik en aanwezigheidspercentages. Bij het parkeerterrein op De Plaatse vindt er uitruil plaats van avond- en overdag parkeren. De nieuwe functie vergt in de avonduren een grotere parkeerdruk dan overdag. Het parkeren ten behoeve van de (dominerende) winkelfunctie in de directe omgeving gebeurt hoofdzakelijk overdag. Op basis van gecombineerd gebruik en aanwezigheidspercentages is het aantal toe te voegen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen vastgesteld op 12. De overige 8 kunnen in de nabijheid in de bestaande openbare parkeerplaatsen opgevangen worden.

Locatie

Deze parkeerplaatsen dienen zich te bevinden binnen loopafstand van de locatie. Voor het betreffende bouwplan zullen 12 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk worden gemaakt op het (particuliere) parkeerterrein op het kerkplein bij de Sint Caeciliakerk aan de Dorpstraat. De rechthebbende van dit terrein kan desgewenst tot afsluiting van deze parkeerplaatsen over gaan. Met de rechthebbende is door de initiatiefnemer overeen gekomen dat ten behoeve van deze ontwikkeling 12 parkeerplaatsen beschikbaar zijn als openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. De beschikbaarheid van deze parkeerplaatsen zal in de omgevingsvergunning worden op genomen.

Conclusie

Met bovenstaande parkeeroplossing wordt voldaan aan de parkeerkencijfers CROW die door de gemeente als richtlijn worden gehanteerd bij het vast stellen van het aantal parkeerplaatsen. De openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bevinden zich bovendien op loopafstand van de locatie zodat dichtbij de horecagelegenheid kan worden geparkeerd.

4 Randvoorwaarden

4.1 Bodemkwaliteit

Uit artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat de toelichting van een omgevingsvergunning altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit. In het kader van deze beoordeling is gekeken naar de gemeentelijke "Bodemkwaliteitskaart", vastgesteld door B&W op 15 juli 2010. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de "Bodemkwaliteitskaart" geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen, zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de "Bodemkwaliteitskaart" vermelde streefwaarde.

Conclusie

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek d.d. 1 april 2010 conform NEN 5740 uitgevoerd door onderzoeksbureau Van Vleuten Consult

BV. Er zijn geen significante afwijkingen ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. In het rapport, dat als bijlage 1 is bijgevoegd, wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het beoogde bouwplan.

4.2 Geluid

Horeca

De beoogde horecafunctie is op basis van het Activiteitenbesluit en de Wet geluidhinder (Wgh) niet beschermd tegen geluidhinder en derhalve niet geluidgevoelig. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling op voldoende afstand gelegen ten opzichte van andere woningen op grond van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009 van de VNG. Aan de gestelde richtafstand van 10 meter wordt voldaan, omdat de dichtstbijzijnde woning gelegen is op circa 20 meter van het planvoornemen. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Uit het oogpunt van geluid zijn er mede gezien de beoogde functie geen belemmeringen voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze “Wet luchtkwaliteit” gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide, zwevende deeltjes, zwaveldioxide, lood, benzeen en koolmonoxide. De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

In de “Wet luchtkwaliteit” wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die ‘niet in betekende mate’ (NIBM) en ‘in betekende mate’ (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Om een idee te geven van de omvang van NIBM projecten: de NIBM grens in de regeling ligt bij minimaal één ontsluitingsweg op maximaal 1500 woningen. Dit houdt dus in dat op grond van het Besluit NIBM 1500 woningen in een overbelaste situatie gebouwd kunnen worden, zonder dat getoetst hoeft te worden of de bijdrage van de extra voertuigbewegingen ten gevolge van deze woningen de luchtkwaliteit ter plaatse verslechterd.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer

worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Het planvoornemen aan De Plaatse te Veldhoven zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 6 extra voertuigbewegingen per woning per dag. Deze waarde wordt aangehouden voor de hotelkamers (vijf in totaal). Daarnaast zullen er ook extra voertuigbewegingen ontstaan door het nieuwe restaurant. Voor de verkeersaantrekkende werking hiervan worden 300 extra voertuigbewegingen aangehouden. In totaal wordt er derhalve uitgegaan van 330 extra voertuigbewegingen met een aandeel van 2% aan vrachtverkeer. De gehanteerde aannamen kunnen als een worst-case benadering worden gezien.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		330
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Berekening NIBM

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat vanwege de beperkte verkeersaantrekkende werking de "Wet luchtkwaliteit" geen beperkingen oplegt aan het beoogde bouwplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Elke nieuwe bestemming moet getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Indien verwacht wordt dat bij een nieuwe bestemming gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, bewerkt, gebruikt of getransporteerd, dan is een onderzoek naar de risico's noodzakelijk. Dit geldt voor het bestemmen en realiseren van een activiteit nabij een voor externe veiligheid (beperkt) kwetsbaar object.

Een ontwikkeling zoals dit planvoornemen is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) als kwetsbaar object aangemerkt. Dit betekent dat er een grenswaarde voor het PR geldt. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en het GR. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedsfeer van het GR aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen.

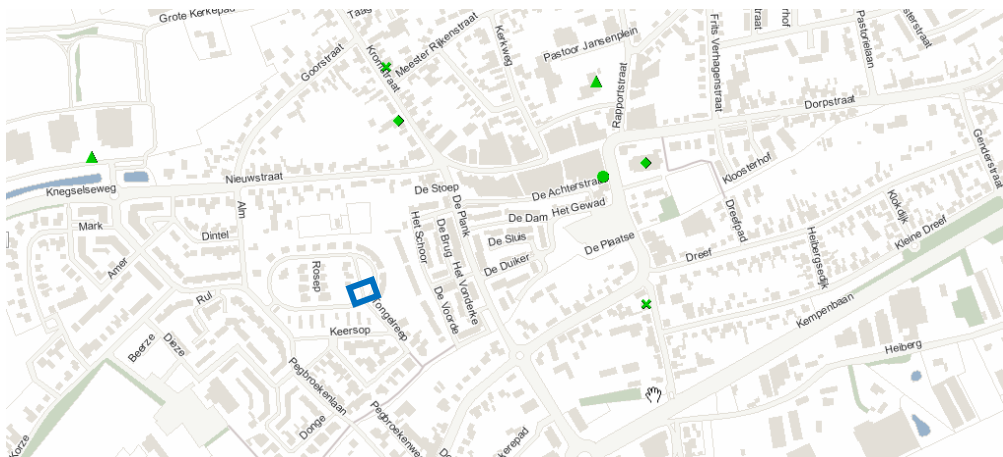
Risicovolle inrichtingen en transport via weg, water, spoor en buisleidingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart (zie navolgende figuur 4.2) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor of via buisleidingen. Op een afstand van ongeveer 500 meter ligt de Rijksweg A67/E34. Via deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd, echter vormt deze vervoersroute geen bedreiging voor de planlocatie.

Omgekeerd geldt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt of gaat brengen.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen sprake van risicovolle bedrijfsactiviteiten en/of transport en zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het beoogde bouwplan.



Figuur 4.2: Risicokaart omgeving De Plaatsse te Veldhoven

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal (voornamelijk horeca) bedrijven gelegen.

In navolgende tabel 4.1 wordt per bedrijf aangegeven tot welke categorie deze behoort conform de indicatieve lijst Bedrijven en milieuzonering. De richtafstand uit de VNG-lijst is tevens opgenomen in de tabel.

Tabel 4.1: Indeling conform de indicatieve lijst Bedrijven en milieuzonering (2009)

bedrijfsnaam	SBI-2008	omschrijving	categorie	richtafstand
Restaurant FINE food and wine	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	1	10
Café Malle Pietje	563	Café's, bars	1	10
Schoenenreus	47A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10
Rhodos	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	1	10
Café van Lé	563	Café's, bars	1	10
Tweewielers De Uitkomst	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1	10
Apotheek	4773,4774	Apotheken en drogisterijen	1	10
De Kunstpraktijk	5510	Hotels en pensions met keuken	1	10
Kilis	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	1	10
Restaurant Steaks&Zo	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	1	10
De Greef	471	Supermarkten, Warenhuizen	1	10

De richtafstanden in tabel 4.1 gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat echter met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Onder andere lintbebouwing in de bebouwde kom met gemengde functies en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De richtafstand voor milieucategorie 1 wordt dan verlaagd tot 0 meter en de richtafstand voor milieucategorie 4.1 wordt dan verlaagd tot 100 meter. In dit geval is dit echter niet nodig, omdat alle bedrijven (voornamelijk horeca) volgens de richtafstanden niet reiken tot het plangebied.

Conclusie

Het planvoornemen brengt geen verslechtering van de milieuzonering voor de omgeving teweeg, omdat de richtafstand van 10 meter voor restaurants en hotels (geur, geluid, gevaar) niet reikt tot gevoelige bestemmingen.

4.6 Water

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

Beschrijving huidige situatie

- a) Grondwatersysteem; infiltratie en kwel: Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,80 mtr +NAP.
- b) Oppervlaktewater: In het plangebied loopt de Gender. Voor rechtstreekse afvoer van neerslag op deze watergang moet de betrokkene rekening houden met de randvoorwaarden van de gemeente en het waterschap.
- c) Watergerelateerde ecosystemen: In het plangebied is een watergerelateerd ecosysteem (de Gender) aanwezig.
- d) Het afvalwatersysteem: In het plangebied is geen riolering aanwezig. Het te bouwen hotel met restaurant zal worden aangesloten op de voorzieningen buiten het plangebied. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel gelegen aan de Dorpstraat. Er is een bergbezinkbassin gesitueerd op het parkeerterrein van de Plaatse met een overstort op de Gender.
- e) Er bevindt zich geen verhard oppervlak op de locatie.
- f) De gemeten gemiddelde peilhoogte varieert van 20.86 mtr + NAP (stoep zijde Dorpstraat) tot 20.99 mtr + NAP (bij electriciteitshuisje aan achterzijde)

Beschrijving toekomstige situatie

- a) Door de realisatie van het gebouw zal het verhard oppervlak met c.a. 250 m² toenemen.
- b) Met betrekking tot de peilhoogte van het gebouw wordt de gemiddelde peilhoogte van de stoep aan de voorzijde aan gehouden.
- c) Er zal een scheiding van vuil- en hemelwaterafvoer plaatsvinden. Het vuil water zal worden af gevoerd via het bestaande rioleringsstelsel aan de Dorpstraat. Het hemelwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater van De Gender.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

In de waterparagraaf zijn alleen voor dit plangebied relevante zaken opgenomen.

a) Rijksbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet (sluipenderwijs) verloren gaan bij de

uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

b) Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterplan 2010 tot 2015. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

c) Beleid waterschap De Dommel

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren - bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van het waterschap en de provincie dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.

- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel is compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel).

d) Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

Overeenstemming en afspraken

De Gender is enige jaren geleden aangepast, zodanig dat deze meanderend is gaan lopen. Het uitgangspunt hierbij was dat de huidige doorstroming en berging niet verminderen. Daarnaast zijn er natuurlijke oevers gemaakt om zo een hogere natuurwaarde te creëren. Ter plaatse van de Looierij is met betrekking tot de overgang van het terras naar de Gender, mede vanuit het oogpunt van onderhoud en beheer door de gemeente, gekozen voor een harde afscheiding door het realiseren van een wand of kademuur.

Door de gemeente Veldhoven is een memo opgesteld waarbij de reactie van het waterschap op het onderhavige plan is verwerkt. De realisatie van het restaurant leidt tot slechts een beperkte toename van het afvloeiend verhard oppervlak. De planlocatie is gelegen binnen stedelijk gebied en er is geen ruimte om het hemelwater in het plangebied te bergen. Om deze redenen is het niet nodig om het water vertraagd af te voeren en is het toegestaan om het hemelwater in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen in dit geval rechtstreeks op de Gender te lozen. Het afvalwater zal voorts via een gescheiden stelsel worden aangesloten op bestaande voorzieningen buiten het plangebied. Gezien de huidige inrichting van de oever (duiker onder Dorpstraat, muur, rotsblokken) is het acceptabel een terras aan te leggen langs de Gender. Dit betreft het terras vanaf de Dorpstraat tot de punt van het gebouw dat in het talud is geprojecteerd. Aan de achterzijde wordt een smallere terrasstrook toelaatbaar geacht (bijv. voor schoonmaakwerkzaamheden). Voor het bouwen binnen de obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de Gender en voor de aanpassing van de huidige oever ter plaatse van het terras zal een watervergunning worden aangevraagd.

Conclusie

Met de overeengekomen maatregelen en wijze van uitvoering zijn er voor de gemeente geen belemmeringen voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan. Ook de belangen van het Waterschap blijven in voldoende mate gewaarborgd.

4.7 Natuur en ecologie

Het plangebied aan De Plaatse te Veldhoven valt niet binnen een Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebied. De A-watergang de Gender loopt door het plangebied. De wettelijke bescherming van natuurgebied is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 12 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

In het kader van deze beoordeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, dat als bijlage 2 is bijgevoegd (Tritium Advies, rapportage 1309/017/RV-01 versie 1, d.d. 21 oktober 2013).

In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooi-resten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Werkzaamheden in c.q. aan de Gender dienen in beginsel te worden uitgevoerd in de periode van half augustus tot 1 november, met een voorkeur voor de maand oktober. Dit is namelijk de periode tussen de voortplanting en de winterrust van vissen en amfibieën. Bovendien hebben water- en oeverplanten in deze periode zaad gezet. In de maanden november en december kunnen deze werkzaamheden eveneens plaatsvinden mits de winterrust van vissen en amfibieën nog niet is ingetreden (afhankelijk van weersomstandigheden), een en ander ter beoordeling van een deskundige. De werkzaamheden moeten op zo'n manier worden uitgevoerd dat water en de daarin voorkomende zaden en dieren kunnen terugstromen naar de Gender. Op plaatsen waar bijvoorbeeld de voortplanting van de kamsalamander, poelkikker en rugstreeppad wordt vermoed, dienen werkzaamheden pas na 1 oktober te worden uitgevoerd.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. In dit geval verdient het aanbeveling het plangebied voor de winter te maaien en het maaisel op te ruimen, zodat hierin geen soorten in winterslaap gaan.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien de locatie in die periode wordt gemaaid, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels, vissen en amfibieën dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet streeft ernaar het culturele erfgoed, waar ook het archeologische erfgoed onder valt, 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. 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 tot 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. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor de noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Conclusie

Voor het aspect archeologie is door de ACVU-HBS een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 3 is bijgevoegd. Doel van dit onderzoek was om vast te stellen of, en zo ja, waar binnen het stedelijk gebied indicatieve archeologische waarden voorkomen. Het plangebied is volgens voornoemd onderzoek niet gelegen in of nabij een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Het planvoornemen is derhalve vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Het brief in deze van de gemeente d.d. 15 oktober 2013 is in bijlage 4 bijgevoegd.

5 Beleidskader

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (in werking getreden op 13 maart 2012). De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit en is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden kiest het Rijk voor drie doelen:

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. De 13 nationale belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In navolgende figuur 5.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is gelegen in een stedelijke regio met nationale belangen. Dit betreffen de belangen Creatieve Industrie, Life Sciences & Health en High Tech Systemen & Materialen. De belangen worden door onderhavig plan niet geschaad. Daarnaast heeft het plan geen invloed op bovenstaande belangen.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, deze ladder wordt ook als wettelijk procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit wordt bewerkstelligd met de opeenvolgende stappen: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

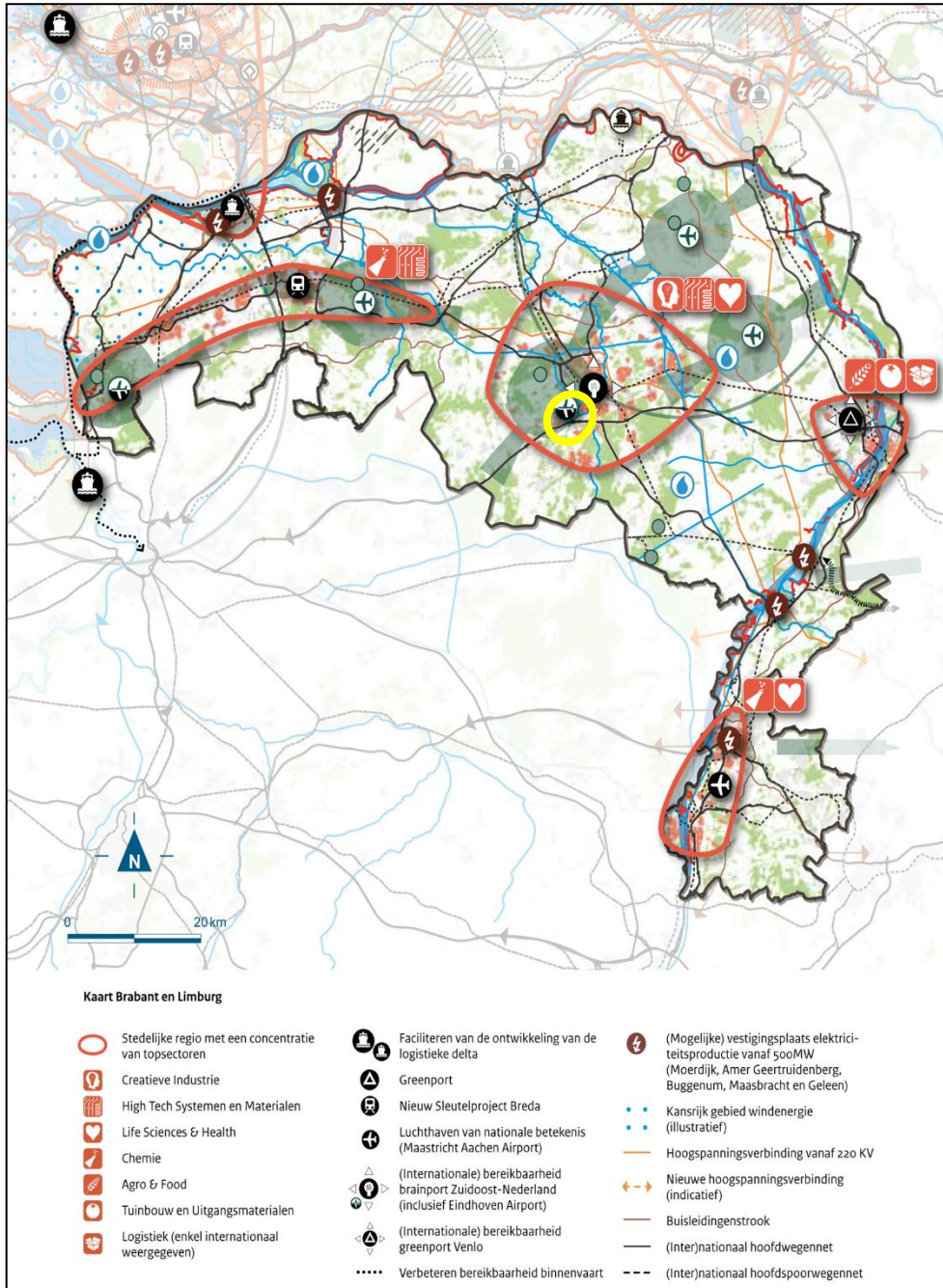
De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.
6. veiligheid op rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Plangebied

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Uit vorenstaande blijkt dat er geen nationale belangen invloed hebben op het betreffende planvoornemen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.



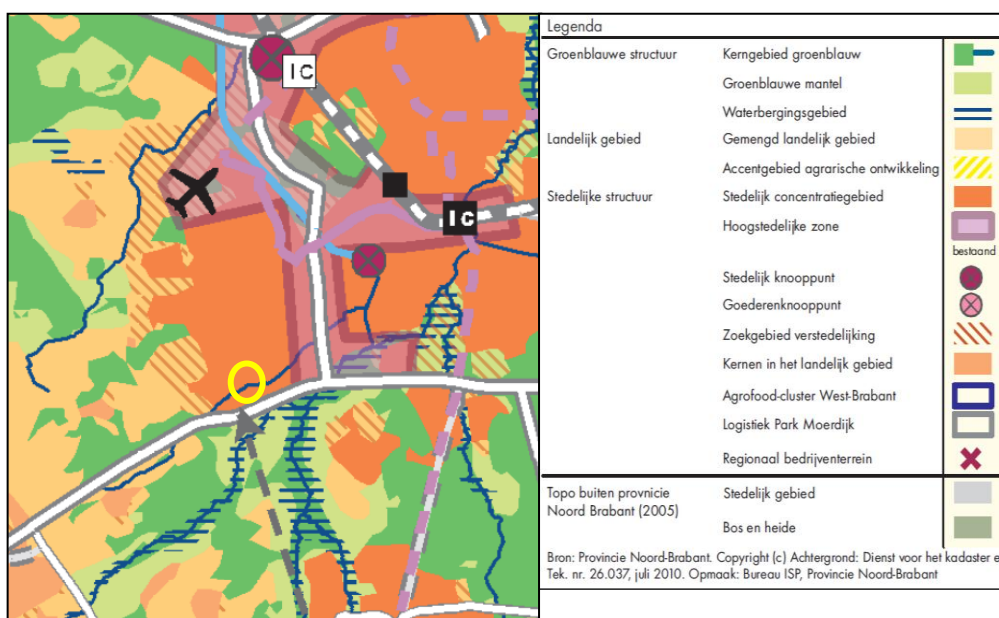
Figuur 5.1: Ruimtelijke structuurkaart Rijksoverheid (planomgeving in geel kader)

5.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het provinciaal beleid van Noord-Brabant is vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening, kortweg SVRO (vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking sinds 1 januari 2011). In de SVRO geeft de provincie de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO vervangt onder andere de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de uitwerkingsplannen van het streekplan. De opgave is om een goede balans te vinden tussen de rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking, die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt.

Uit figuur 5.2 blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een stedelijk concentratiegebied. Deze beleidsvisie wordt vervolgens juridisch vertaald met de Verordening ruimte.



Figuur 5.2: Uitsnede Structurenkaart Provincie Noord-Brabant

Verordening ruimte

Om dit beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte opgesteld. Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

Uit hoofdstuk 3 (Stedelijke ontwikkeling) van de Verordening ruimte blijkt dat er geen aanvullende en afwijkende regels zijn voor een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. In artikel 3.2 staat dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied.

Het planvoornemen past derhalve binnen het provinciale beleid zoals gesteld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte.

5.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de “Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, Durven kiezen voor kwaliteit” d.d. 3 juni 2009 heeft de gemeente op hoofdlijnen haar visie geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente voor de korte, middellange en lange termijn. Met betrekking tot de dorpsstructuur in de vier voormalige kerkdorpen Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle zijn de volgende ambities geformuleerd:

- het behoud van het aantrekkelijk en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

Vernieuwingen en intensiveringen vinden plaats binnen de huidige grenzen van de bebouwde kommen met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke context.

De Gender maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur van Veldhoven. Het beleid is o.a. gericht op:

- meer zichtbaar en beleefbaar maken van de Gender;
- natuurlijke uitstraling;
- ontwikkeling ecologische kwaliteiten en natuurbeleving.

Bestemmingsplannen

Het gemeentelijk beleid is in 1994 vastgelegd in een plan van aanpak voor een algehele herziening van bestaande bestemmingsplannen in de kom van Veldhoven. Het doel van deze algemene herzieningsoperatie was:

- komen tot minder bestemmingsplannen;
- minder gedetailleerde bestemmingsplannen;
- het actualiseren van bestemmingsplannen;
- komen tot een uniforme regelgeving;
- het bestemmen van bestaande artikel-19 plannen;
- de juridische vertaling van de gemeentelijke beleidsregels;
- vergroting van de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid.

Daaropvolgend heeft de gemeente Veldhoven als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen een Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern opgesteld. Deze regeling, die dynamisch is en stap voor stap wordt aangepast aan voortschrijdend inzicht, bevat richtlijnen ten aanzien van de opbouw van de voorschriften, de bestemmingsartikelen en de plankaart. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen. Het bestemmingsplan “Kromstraat Herziening I, Herinrichting De Plaatsse rondom de Gender” is hierop afgestemd.

Nota Toerisme en Recreatie

In de nota “Toerisme en Recreatie 2009 – 2011, Vrije tijd in ondernemend Veldhoven”, d.d. 11 november 2008 worden kaders geformuleerd om het toerisme en recreatie te stimuleren. Hierbij wordt o.a. gedacht aan uitbreiding van een mix van voorzieningen op het gebied van horeca, wandelen/fietsen en logiesfuncties. Dit voor zowel de eigen bewoners, bezoekers uit de regio alsmede kenniswerkers. Het verstrekken van informatie over de aanwezige (regionale en plaatselijke) wandel- en fietsroutenetwerken vergroot de exposure van Veldhoven als actieve gemeente in het groen. Uit trends en ontwikkelingen is gebleken dat er een grotere behoefte bestaat aan overnachtingsmogelijkheden o.a. in Bed&Breakfast vorm. Dit geldt voor zowel de overnachtingsmogelijkheden voor het zakelijk als het recreatief toerisme. De invulling hiervan wordt over gelaten aan initiatieven vanuit de markt.

Milieubeleidsplan 2010-2014

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2010 het Milieubeleidsplan 2010-2014 vastgesteld. Dit plan zet koers richting een duurzame ontwikkeling van Veldhoven. Deze ontwikkeling vraagt op diverse fronten een andere wijze van werken - een transitie - van de gemeente. In dit plan is deze transitieopgave beschreven. Het plan bevat de milieu- en duurzaamheidsambities voor 2030 en de beleidskaders voor de komende vier jaar.

Karakter van het plan

In het milieubeleidsplan staat het begrip ontwikkeling centraal. Naast een duurzame ontwikkeling wil Veldhoven een ontwikkeling in zetten waarbij mensen en instanties uit Veldhoven en de regio nadrukkelijker betrokken worden bij het vormgeven en invullen van het Veldhovense milieubeleid. Dit betekent onder andere dat het milieubeleidsplan nog niet gedetailleerd vastlegt wat er de komende vier jaar moet gebeuren. In het plan zijn wel de kaders waarbinnen de ontwikkelingen vorm moeten krijgen beschreven en zijn diverse handvatten geschetst. Naast de doelstellingen voor de komende vier jaar is in het plan tevens een doorkijk gegeven naar de ambities voor 2030.

De kaders uit het milieubeleidsplan zullen de komende jaren door middel van de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's verder ingevuld gaan worden. Het milieubeleidsplan vormt daarmee als het ware het startdocument om samen met de Veldhovense gemeenschap - en in nauwe samenwerking met de regio - vorm te gaan geven aan een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Om deze invulling ook mogelijk en effectief te laten zijn, zal op basis van dit plan een monitoringsplan en -programma worden ontwikkeld, zodat de inspanningen en resultaten van het milieubeleidsplan inzichtelijk zullen zijn en indien dit nodig mocht blijken, beleid kan worden bijgesteld, via de jaarlijkse verslaglegging en programmering.

Leidende principes en speerpunten

Voor het milieubeleidsplan zijn enkele 'leidende principes' (duurzame ontwikkeling, bewustwording, betrokkenheid en participatie, basisbouwstenen op orde) en 'speerpunten' (klimaat en energie, biodiversiteit) benoemd. De leidende principes bepalen met name de wijze waarop de gemeente invulling zal geven aan het gemeentelijk beleid en de projecten en taken. Alle projecten, activiteiten en beleidsnota's worden gestuurd door deze principes ("Hoe gaat de gemeente het doen?").

Checklist

Gemeente Veldhoven stimuleert duurzaam verbouwen, omdat het in ieders belang is om gezond en comfortabel te wonen in kwalitatief hoogwaardige woningen met een laag energieverbruik. Hiervoor is een checklist opgesteld om naast de minimale eisen van het Bouwbesluit (2012) duurzaamheid te stimuleren. In eerste instantie is de checklist ontworpen voor verbouwingen, maar deze kan ook gebruikt worden voor nieuwbouwprojecten zoals onderhavig project.

Op de checklist is een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen vermeld. Allemaal maatregelen die (op termijn) winst opleveren voor het milieu en financieel. Deze maatregelen zijn in verschillende rubrieken verdeeld. Het advies van de gemeente is om deze maatregelen te bespreken met de architect of aannemer. De checklist is derhalve toegevoegd als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing en te gebruiken bij de nieuwbouw van onderhavig planvoornemen.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe veiligheid (2008) van de gemeente Veldhoven geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente en geeft aan welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen of verder te verbeteren. Externe veiligheid (EV) gaat over risico's die burgers lopen vanwege het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Naast ongevallen met gevaarlijke stoffen vallen ook de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens onder het begrip externe veiligheid.

De gemeente Veldhoven ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicovolle activiteiten. Dit zorgt ervoor dat het thema externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vrijwel altijd aan de orde is. Met deze visie geeft Veldhoven concreet richting en invulling aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven

De gemeente heeft een Luchtkwaliteitsonderzoek (2006) laten uitvoeren. Schone lucht is een belangrijke voorwaarde voor een gezond leefmilieu. Wanneer de lucht niet schoon is kan dit leiden tot gezondheidsklachten, vooral bij risicogroepen zoals patiënten met aandoeningen aan de luchtwegen (COPD-patiënten), ouderen, kinderen en mensen die zwaar lichamelijk werk verrichten in de buitenlucht. Vanwege de ernstige gezondheidsrisico's wordt zowel op Europees als landelijk niveau hoge prioriteit gegeven aan het terugdringen van schadelijke luchtverontreiniging. Deze hoge prioriteit heeft geleid tot strenge Europese wet- en regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit. In Nederland worden de Europese regels strikt toegepast waarbij een link is gelegd met de ruimtelijke ordening.

De inspanningen van de gemeente zijn er op gericht om de inwoners een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving te bieden. Dit kan alleen wanneer er ook maatregelen worden getroffen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Via gemeentelijke maatregelen wordt gestreefd naar het verbeteren van de luchtkwaliteit in Veldhoven:

- in 2015 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) op leefniveau nergens overschreden;
- in 2010 is de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) op leefniveau nergens overschreden. Onder leefniveau wordt verstaan: een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden;

- in 2010 is het aantal overschrijdingen van de 24-uur-gemiddelde concentratie fijn stof met 80% afgenomen ten opzichte van de situatie in 2005;
- in 2015 is geen sprake meer van overschrijdingen.

Alle nieuwe ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen binnen de gemeente worden (in de fase van planvorming) getoetst aan dit Luchtkwaliteitsonderzoek. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt het aspect luchtkwaliteit beoordeeld.

Verkeersbeleid

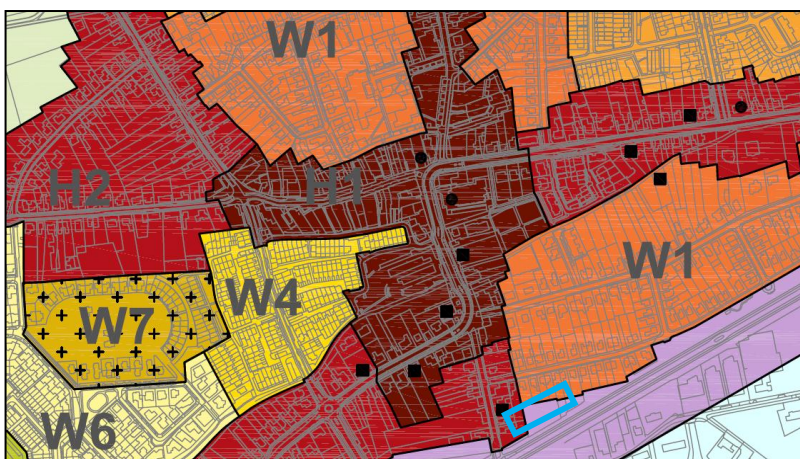
In het Verkeerscirculatieplan (VCP, vastgesteld februari 2007) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu.

Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het VCP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor de verschillende vervoerwijzen, het parkeren, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

Welstandsnota

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

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



Figuur 5.3: Uitsnede welstandsk kaart uit Welstandsnota Veldhoven 2008

Uit figuur 5.3 blijkt dat het plangebied gekenmerkt is als 'H1 historische kern'. In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud en (waar mogelijk) versterken van de aanwezige kwaliteiten. Daarbij wordt getoetst aan de bepaalde

criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden. Historische kernen hebben een specifiek omgevings- en bebouwingsbeeld. Het bouwplan past binnen de diversiteit aan gebouwentypen en het afwisselende straatbeeld wat door de loop der jaren is ontstaan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Middels het ondertekenen van een anterieure exploitatieovereenkomst tussen Brabants Wonen B.V. en de gemeente Veldhoven is de financiële haalbaarheid van de realisatie van het beoogde horecapand met buitenruimten vastgesteld. Deze exploitatieovereenkomst alsmede de planschade verhaalsovereenkomst is als losse vertrouwelijke bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Veldhoven is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van een horecapand met buitenruimte in het projectgebied. In het kader van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met Waterschap de Dommel.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent de verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd en op de gemeentelijke website. Daarnaast is een analoog exemplaar ter inzage op het gemeentekantoor aanwezig.

7 Motivering

7.1 Afweging

Het vigerend bestemmingsplan “Kromstraat Herziening I, Herinrichting De Plaatse rondom de Gender” voorziet niet in de beoogde realisatie van horeca binnen het projectgebied. Conform dit bestemmingsplan is horeca zoals beoogd op de planlocatie namelijk niet toegestaan. De gemeente is echter voornemens om medewerking te verlenen middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht). De belangrijkste argumenten die tot dit oordeel hebben geleid.

Het onderhavige plan past binnen het vigerende rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Het betreft een inbreiding in een bestaande dorpsstructuur met behoud van en versterking van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn omgeving. Door de situering op de rooilijn van de naastgelegen panden wordt aansluiting gezocht bij de omgeving en kunnen de bomen aan de Dorpstraat worden in gepast. Qua maat en schaal past het gebouw met zijn gelede uitvoering goed in de omgeving. De functie met horeca en bijv. logiesfuncties is een aanvulling op het bestaande dienstenaanbod in Veldhoven-Dorp. Het herbouwen van de looierij aan De Gender past binnen de visie van de gemeente om de cultuurhistorische uitstraling te versterken en het stroomgebied van de Gender te revitaliseren. Het bouwplan “De Looierij” is een markante toevoeging aan het dorpslint van de oude dorpskern en een karakteristieke afronding van De Plaatse.

Overige aspecten als archeologie, geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, water, milieuhinder van bedrijven en voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar de paragrafen waarin deze aspecten behandeld worden.

7.2 Vrijstelling

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er in principe geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een horecabedrijf ter plaatse van het plangebied in de weg staan. De gemeente Veldhoven is dan ook bereid om, in afwijking van het geldend bestemmingsplan, aan het onderhavige initiatief tot realisering van een horecabedrijf op het hiervoor bedoelde perceel aan de Dorpstraat / De Plaatse, medewerking te verlenen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning met grote afwijking op grond van de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).