

Aanmeldnotitie m.e.r.

TAM-omgevingsplan Resort Veldhoven

Gemeente Veldhoven

Aanmeldnotitie m.e.r.

TAM-omgevingsplan Resort Veldhoven

Gemeente Veldhoven

Rapportnummer: POU240202.003.010/GWI

(a.u.b. bij correspondentie vermelden)

Status: concept

Datum: 17 november 2025



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen B.V.**

Wijchenseweg 102
6538SX Nijmegen
T +31 (0)24 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl



Op onze dienstverlening zijn de DNR
2011 voorwaarden van toepassing
die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Aanleiding.....	3
2	Milieueffectrapportage	3
2.1	M.e.r. beoordelingsplicht	3
2.2	Inhoud plan-m.e.r.-beoordeling	5
2.3	Procedure plan-m.e.r. beoordeling	5
2.4	Initiatiefnemer en bevoegd gezag	6
2.5	Leeswijzer	6
3	Planbeschrijving.....	6
3.1	Ligging planlocatie	6
3.2	Planvoornemen	7
4	Potentiële effecten	10
4.1	Criteria voor de effectbeoordeling	10
4.2	Toetsing	11
4.2.1	Kenmerken van het project	11
4.2.2	Plaats van het project	18
4.2.3	Kenmerken van de potentiële effecten	18
5	Conclusie	19

1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande recreatieterrein aan de Witven gefaseerd te revitaliseren en herontwikkelen tot Resort Veldhoven. Ten behoeve van de revitalisatie van het vakantiepark is een masterplan opgesteld, dat ambtelijk is afgestemd met de gemeente Veldhoven en op 13 mei jl. vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven.

Het voornemen betreft onder meer renovatie van het paviljoen, het vervangen van verouderde chalets en toeristische plaatsen voor nieuwe recreatieverblijven, alsmede toevoeging van enkele lodges rondom de waterpartij en realisering van een hotel.

Omdat het plan niet past binnen de (beoordelings)regels van het gemeentelijk omgevingsplan, is voor het plan een wijziging van het (tijdelijk deel van het) gemeentelijk omgevingsplan nodig. Hiervoor geldt een plan-m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voorliggende notitie betreft de aanmeldnotitie die ten behoeve van deze plan-mer-beoordeling is opgesteld en op basis waarvan het bevoegd gezag het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. In deze aanmeldnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die noodzaken tot het doorlopen van de m.e.r.-procedure.

2 Milieueffectrapportage

2.1 M.e.r. beoordelingsplicht

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage is geregeld in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. In een m.e.r.-beoordeling (artikel 16.43 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij realisering van het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, en of er daarmee een noodzaak is tot het doorlopen van een m.e.r. (de procedure) en opstellen van een MER (het rapport).

Of een plan m.e.r.-beoordelingplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hier staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten en in de vierde kolom de besluiten waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden.

In de wetgeving wordt onderscheidt gemaakt tussen projecten en plannen. In artikel 16.36 van de Omgevingswet staat geregeld dat een plan plan-m.e.r.-plichtig is als:

- het plan het kader vormt voor later te nemen besluiten voor projecten die worden genoemd in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die niet project-m.e.r.-plichtig zijn;
- als voor het plan bij de voorbereiding een passende beoordeling moet worden gemaakt vanwege Natura2000-activiteiten.

Hierop geldt een uitzondering: als sprake is van een klein gebied op lokaal niveau en de gemeente het bevoegd gezag is, kan een plan-m.e.r.-beoordeling gemaakt worden (dit is geregeld in artikel 16.36 lid 3 en 4 van de Omgevingswet). Op basis hiervan wordt beoordeeld of het omgevingsplan aanzienlijke

milieueffecten kan hebben. *Europese jurisprudentie geeft een eerste inkleuring van het begrip 'klein gebied'. Het Hof concludeerde dat de grootte van het betrokken gebied, vergeleken met die van het grondgebied van de gemeente, klein moet zijn* (Omgevingsbesluit, artikel 11.11). Als uit de plan-m.e.r.-beoordeling volgt dat aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden moet alsnog een plan-MER opgesteld worden.

Daarnaast geldt dat er ook een mer-beoordeling moet worden opgesteld als een plan of programma kaderstellend is voor projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, maar niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingbesluit.

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
M3	Vakantiedorpen of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
M4	Permanente kampeer- of caravanterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Veldhoven is het planologisch reeds rechtstreeks mogelijk om recreatieverblijven (chalets met een omvang van 80 m²), 32 recreatiewoningen alsmede een (zorg)hotel te realiseren binnen het projectgebied. De afwijking van het omgevingsplan heeft met name betrekking op de ruimere maatvoering van de recreatieverblijven, het schrappen van de mogelijkheid voor toeristisch kamperen en het realiseren van een regulier hotel ipv een (zorg)hotel. Een hotel en recreatieverblijf betreffen géén permanent bewoond gebouw. Hiermee is geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling, maar is wel sprake van aanleg en wijziging van een hotel buiten een stedelijke zone (categorie M3 Bijlage V Omgevingsbesluit) en aanleg en wijziging van een permanent kampeer- of caravanterrein (categorie M4 Bijlage V Omgevingsbesluit). Hierop is geen m.e.r.-plicht van toepassing, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Van een rechtstreekse m.e.r.-plicht vanwege een passende beoordeling voor Natura2000-gebieden is geen sprake, omdat uit de voortoets volgt dat het project niet resulteert in nadelige effecten voor Natura2000 gebieden en er geen passende beoordeling nodig is.

Het betreft een lokaal, gemeentelijk plan voor een relatief klein plangebied (18,7 ha) in verhouding tot de oppervlakte van het totale grondgebied van de gemeente (ca. 32 km²). Er wordt daarmee

voldaan aan 'klein gebied op lokaal niveau' en dus wordt een plan-m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze notitie voorziet in alle informatie die nodig is voor het bevoegd gezag om te beslissen of een planMER noodzakelijk is.

2.2 Inhoud plan-m.e.r.-beoordeling

In de m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een project-mer-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. nodig en er hoeft geen MER te worden gemaakt.

De initiatiefnemer beschrijft in zijn mededeling aan het bevoegd gezag de milieueffecten van het voornemen. In de praktijk wordt de mededeling vaak in de vorm van een aanmeldnotitie geschreven. Deze is vormvrij, maar er zijn wel eisen aan de inhoud.

De inhoud en diepgang van de plan-m.e.r.-beoordeling is afgestemd op de aard, omvang en gevoeligheid van het omgevingsplan. Bij de plan-m.e.r.-beoordeling moet rekening gehouden worden met de criteria voor de m.e.r.-beoordeling, die zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (Richtlijn m.e.r.). De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;
2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
4. Een beschrijving, voor zover informatie beschikbaar is, van de mogelijke belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing):
 - de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;
 - Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

2.3 Procedure plan-m.e.r. beoordeling

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen plan moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (onderhavige aanmeldnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist of er wel of geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt de motivatie van dit besluit op in de ruimtelijke motivering. Wanneer uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige project-m.e.r.-procedure noodzakelijk.

Procedure plan-m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen plan-mer-beoordeling kent 2 verplichte stappen.

Stap 1: bevoegd gezag beoordeelt de effecten

De gemeente beoordeelt de effecten van het omgevingsplan om te bepalen of een plan-m.e.r. moet worden doorlopen. Als het plan geen aanzienlijke effecten voor het milieu kan hebben, volgt geen

plan-milieueffectrapportage. Voor deze beslissing raadpleegt de gemeente ook andere bestuursorganen en wettelijke adviseurs.

Stap 2: Bevoegd gezag motiveert de keuze in plan of programma

De gemeente motiveert in het omgevingsplan dat er geen plan-milieueffectrapportage nodig is (artikel 11.1, lid 1, Omgevingsbesluit).

Let op: Er is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen de m.e.r.-beoordelingsbeslissing dat een planMER niet nodig is (artikel 6:3 Awb). Er is wel inspraak mogelijk op het omgevingsplan, waar de plan-m.e.r.-beoordeling bij hoort. Tegen het omgevingsplan staat ook beroep open voor belanghebbenden

2.4 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Topparken BV is initiatiefnemer, de gemeente Veldhoven is het bevoegd gezag.

Burgers en andere belanghebbenden hebben geen formele rol in de m.e.r.-beoordelingsprocedure, maar wel in de procedure van het plan waar de m.e.r.-beoordeling bij hoort (het tam-omgevingsplan).

2.5 Leeswijzer

Het bevoegd gezag dient te beslissen of voor dit plan een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld, vanwege 'belangrijke nadelige gevolgen die er voor het milieu kunnen zijn'. Hoofdstuk 3 gaat in op de kenmerken en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 zijn de mogelijke effecten van de herontwikkeling van het recreatieterrein beschreven. In hoofdstuk 5 wordt afgesloten met de conclusie van deze beoordeling.

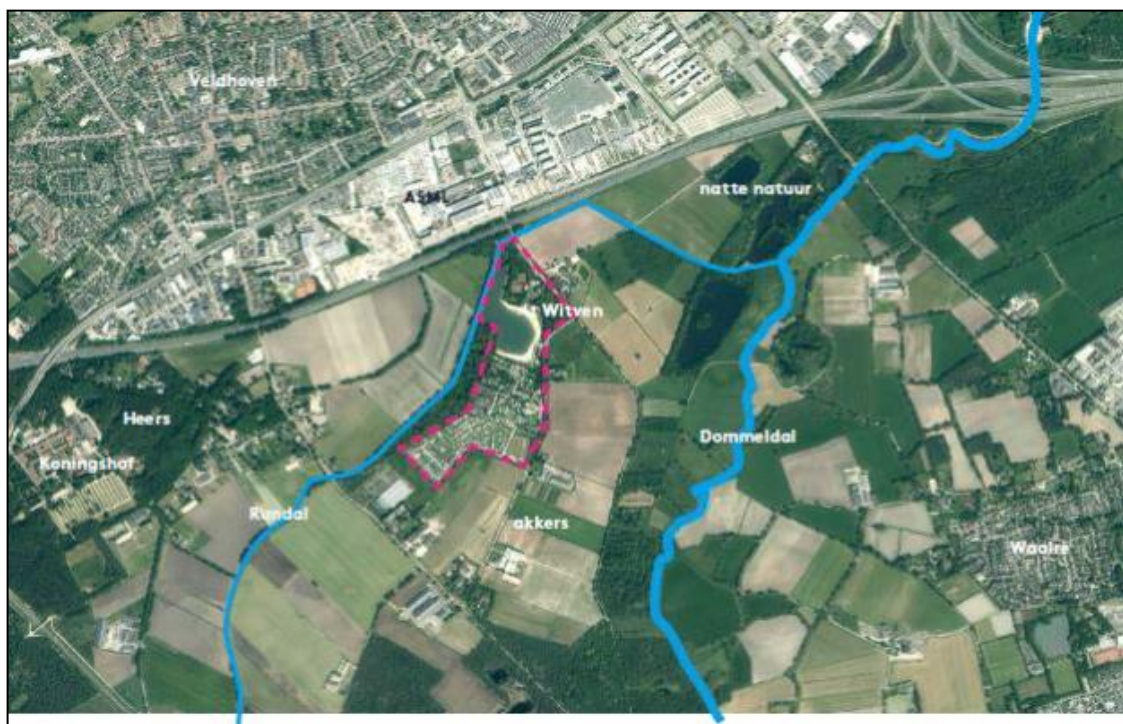
3 Planbeschrijving

3.1 Ligging planlocatie

Het recreatiepark ligt ten zuiden van de kern Veldhoven en bedrijventerrein 'De Run', aan de overzijde van Rijksweg A67. Het recreatiepark is gesitueerd tussen twee beekdalen. Tussen de Rijksweg en het park ligt de gekanaliseerde beekloop van de Run. Wat verder naar het zuiden stroomt de Dommel. Rondom is het park begrensd door agrarische percelen en kleine bosgebiedjes met oude vennen en visvijvers.

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, perceelnummers 3212, 3571, 3578, 3674 en heeft een oppervlakte van circa 18,7 hectare.

Het plangebied betreft het voormalige recreatiepark 't Witven. Dit recreatieterrein bestaat uit twee delen. Aan de noordzijde is een waterplas gelegen, met paviljoen en speelvoorzieningen, restaurant en partycentrum. Op het zuidelijke deel van het park bevinden zich de standplaatsen alsmede een receptie, de bestaande beheerderswoning en een werkloods. Daarnaast bevindt zich in dit deel van het park een toiletgebouw en diverse kleine (speel)voorzieningen. Het plangebied is in de huidige situatie via inritten ontsloten op de Witvenseweg en de Runstraat.



Figuur: Ligging recreatie terrein

Op het park wordt recreatief nachtverblijf geboden in recreatiewoningen en op seizoens- en toerplaatsen. Momenteel zijn er ca. 110 vaste plaatsen en 160 seizoens- en toerplaatsen met bijbehorende verharding (paden) en groenstructuren. Veel verblijfsaccommodaties en centrale voorzieningen zijn verouderd.

De huidige planologische regeling biedt onder meer ook ruimte voor realisatie van een (zorg)hotel en vernieuwing/uitbreiding van het paviljoen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter niet gerealiseerd. Ten noorden van de waterplas bevindt zich een reeds tijdelijk vergunde parkeerplaats, die voornamelijk gebruikt wordt door bouwverkeer van de nabij gelegen uitbreiding van ASML.

3.2 Planvoornemen

Het voornemen bestaat om het gehele recreatiepark te revitaliseren, waarbij gefaseerd voorzieningen worden gemoderniseerd, recreatieverblijven rondom de waterplas worden toegevoegd en onder meer de toerplekken worden vervangen door vaste plekken, zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde Masterplan 2.2 (d.d. 13 mei 2025), zie ook onderstaande inrichtingsschets.



In totaal zullen gefaseerd 179 nieuwe recreatieverblijven met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd op het midden en zuidelijk gedeelte van het terrein. Daarnaast blijven een 40 tal bestaande vaste plaatsen gehandhaafd. Dit leidt tot maximaal 220 recreatieverblijven op het terrein. De maximale bebouwingsoppervlakte van deze nieuwe verblijven bedraagt $(83 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2) 110 \text{ m}^2$. De kavelgrootte varieert van ca. 240 m^2 tot ca. 450 m^2 .

Voor het landschappelijk inrichten van de kavels, is een groen kavelpaspoort opgesteld. Bij het vervangen of plaatsen van een recreatieverblijf worden deze kavelpaspoorten als bindende voorwaarde opgenomen. Hierin is onder meer een groenpercentage opgenomen van gemiddeld 30% per kavel, met een minimum van 20% groen per kavel.

Daarnaast worden in totaal 28 lodges (recreatiewoningen) gerealiseerd, allen gesitueerd aan de oeverrand. De oppervlakte van deze lodges bedraagt maximaal 100 m^2 met een maximale inhoud van 350 m^3 .

Conform de huidige planologische mogelijkheden wil initiatiefnemer aan de voorzijde van het terrein een 4-sterrenhotel oprichten met maximaal 136 kamers, een maximale oppervlakte van 3.200 m^2 en een bouwhoogte van max 12 m (3 laags). Het bestaande paviljoen/restaurant met een maximale oppervlakte van 1.085 m^2 wordt verbouwd en gemoderniseerd.

Het bestaande receptiegebouw en het sanitairgebouw (beiden ca. 300 m^2) blijven voorsnog gehandhaafd, maar worden op termijn mogelijk getransformeerd tot duurzame rug-aan-rug recreatie

eenheden ~ recreatie appartementen, met een maximale oppervlakte van 100 m² per appartement danwel geamoveerd en vervolgens voorzien van enkele extra recreatie verblijven.

Ook de bestaande beheerderwoning, bekend als Witvenseweg 8, blijft gehandhaafd op terrein en wordt verduurzaamd. Deze woning wordt op termijn mogelijk ook getransformeerd tot 4 recreatieappartementen voor logiesfunctie

De eveneens op het terrein aanwezige werkschuur (ca. 250 m²) blijft gehandhaafd en wordt voor zover nodig alleen intern verbouwd. Deze schuur wordt benut voor stalling en reparatie van werktuigen en machines voor parkonderhoud en beheer.

Conform het masterplan wordt er midden door het terrein een centrale groenblauwe as gerealiseerd (met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 12.500 m²) , die het gehele terrein van een duidelijke structuur voorziet en ruimte biedt aan belangrijke landschappelijke aspecten voor mens, dier en plant. Dit betreft een watervoerende beekloop, die op enkele punten verbreed wordt om variatie en kleine vijverpartijen te vormen en daarnaast wordt voorzien van een omliggende natuurstrook.

4 Potentiële effecten

4.1 Criteria voor de effectbeoordeling

De toets wordt gedaan op basis van de criteria voor de m.e.r.-beoordeling in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (Richtlijn m.e.r.).

1. Kenmerken van het project:

- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen; verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van het project:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

het bestaande grondgebruik:

- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;
- gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde milieunormen reeds worden overschreden;
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
- landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect:

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 (zoals hiervoor genoemd) in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

4.2 Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en rapporten opgesteld. Deze onderzoeken en rapporten zijn opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke motivering van het TAM-Omgevingsplan. In deze aanmeldnotitie wordt hiernaar verwezen.

4.2.1 Kenmerken van het project

Criteria	Beschrijving
Omvang van het project	De omvang van het plangebied betreft het voormalige recreatiepark 't Witven, met een gezamenlijke oppervlakte van 18,7 ha. Het terrein is reeds voorzien van een verblijfsrecreatieve functie. Het voornemen heeft betrekking op een gefaseerde revitalisering van het gehele terrein, waarbij 181 nieuwe recreatieverblijven worden opgericht ter plaatse van de huidige verouderde vaste staan- en kampeerplaatsen (toerplaatsen), 28 nieuwe lodges rondom de bestaande waterplas worden gerealiseerd, op het voorterrein een hotel wordt opgericht en centraal op het terrein een groenblauwe as wordt aangelegd.
Cumulatie met andere projecten	In de directe omgeving zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend, die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	De voorgenomen activiteiten leggen geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de realisatiefase en is elektriciteit nodig en worden diesel aangedreven (mobiele) werktuigen gebruikt. Tijdens de gebruiksfase zullen elektriciteit en water nodig zijn. De nieuwe recreatie verblijven zullen worden aangesloten op een eigen netwerk van propaangas op het terrein.
Productie van afvalstoffen	Ter plaatse vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats, die leiden tot productie van afvalstoffen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daarmee zal dit aspect geen negatieve gevolgen hebben.
Geluid	Alhoewel een recreatieverblijf en hotel niet worden beschouwd als geluidgevoelig gebouw is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies een akoestisch onderzoek wegverkeer en industrielawaai uitgevoerd, die als bijlage 5 bij de ruimtelijke motivering is opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat om aan de richtwaarden van het binnengeluidniveau van 333 dB te kunnen

voldoen dient in een nadere uitwerking de geluidwering van de gevels onderzocht te worden.

Voor industrielawaai wordt voldaan aan de standaard streefwaarde van 50 dB.

De grens van de verblijfsrecreatieve functie komt niet dichterbij gevoelige functies als gevolg van het voornemen.

Om nader inzicht te krijgen in de toekomstige geluidniveaus bij maatgevende woningen van derden is een afzonderlijke geluidsnotitie opgesteld, die als bijlage 6 bij de ruimtelijke motivering is opgenomen.

Uit de berekening van de geluidbelasting van het wegverkeer volgt dat deze als gevolg van de ontwikkeling toeneemt. Deze toename is echter toelaatbaar op grond van het (Bkl).

Daarnaast blijkt dat de geluidniveaus, zowel langtijdgemiddeld als maximaal bij bestaande woningen van derden kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden van het omgevingsplan.

Bij verdere uitwerking van het plan wordt wel geadviseerd de technische installaties akoestisch te verifiëren.

Verkeer en parkeren

Voor mogelijke effecten van de voorgenomen revitalisering en herontwikkeling van het recreatief bedrijf ten aanzien van verkeer en parkeren is afzonderlijke notitie opgesteld, die als bijlage 12 bij de ruimtelijke motivering is opgenomen.

Na realisatie van de voorgenomen herontwikkeling is sprake van een verkeersgeneratie van circa 1.600 voertuigen per etmaal. Dit betreft een relatief beperkte toename van verkeer op het omliggende wegennet. Het park is gelegen aan een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom welke voorzien is van vrijliggende fietspaden. Gezien de ligging binnen het wegennet van Veldhoven kan deze weg de toename van het verkeer eenvoudig verwerken en zal de toename geen significant effect hebben op de afwikkeling van het verkeer op deze weg.

	Ten aanzien van parkeren is het terrein in 2 delen te splitsen. Het noordelijk deel waar het hotel met congreszalen en restaurant zich bevindt en het midden en zuidelijk gedeelte van het recreatiepark waar de bestaande en nieuwe lodges (recreatiewoningen) zich bevinden. Voor het noordelijk deel komt de zaterdagavond als maatgevend naar voren. Op dat moment bedraagt de parkeervraag 222 plaatsen. In het plan zijn op dit moment 227 parkeerplaatsen gepland op het voorterrein. Hiermee is sprake van een goede parkeeroplossing voor het voorterrein. Voor het midden- en zuidelijk gedeelte zijn maximaal 430 parkeerplaatsen nodig. Ieder nieuw recreatieverblijf krijgt de beschikking over minimale 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn in de omliggende openbare ruimte 124 parkeerplaatsen beschikbaar en nog eens 72 plaatsen gereserveerd. Het planvoornemen biedt in totaal ruimte voor 432 parkeerplaatsen in het midden- en zuidelijk gedeelte. Daarmee is de parkeerbalans voor het midden- en zuidelijk gedeelte ook positief. De planlocatie biedt voldoende ruimte om in de vereiste parkeervoorzieningen te kunnen voorzien.
Luchtkwaliteit	Om de effecten van het voornemen in relatie tot het aspect luchtkwaliteit te beschouwen is een nadere beoordeling luchtkwaliteit uitgevoerd. Deze notitie is als bijlage 7 bij de ruimtelijke motivering toegevoegd. De beoogde ontwikkeling ziet uitsluitend toe op de revitalisatie van een bestaand recreatiepark. Er is geen sprake van toevoeging van een gevoelige functie. Er is reeds sprake van een bestaande verblijfsrecreatieve bestemming, waarbinnen oprichting van recreatie verblijven rechtstreeks is toegestaan. Het voornemen leidt tot een verkeersgeneratie van ca 1.600 verkeersvoertuigen per etmaal. De toename in verkeersgeneratie draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit (NIBM). De totale projectbijdrage is zodanig klein dat dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde. Ook

	de WHO-advieswaarde voor PM10 wordt niet overschreden. Dit geldt niet voor de WHO-advieswaarde voor NO2. Echter, wordt deze advieswaarde nergens in Nederland gehaald. De verwachting is dat de concentratie PM10 en NO2 de komende jaren verder zal dalen. De situatie wordt beoordeeld als aanvaardbaar. Luchtkwaliteit vormt daarmee voor het voornemen geen belemmering.
Geur	De beoogde ontwikkeling voorziet in de revitalisering en herontwikkeling van een bestaand recreatiepark, waarbij geen nieuwe geurgevoelige gebouwen worden opgericht. Er is geen sprake van permanente bewoning. Het gebruik beperkt zich veelal tot weekenden en vakanties en is dus niet gelijk te stellen met langdurig – permanent verblijf. Tevens vinden er ten gevolge van de ontwikkeling geen geurproducerende activiteiten plaats op locatie.
Gezondheid	De beoogde ontwikkeling voorziet in het revitaliseren van een verouderd recreatiepark. Ter plekke van de beoogde recreatieverblijven kan worden uitgerust en ontspannen. Het plangebied wordt met de realisatie van de groenblauwe as in de vorm van beekloop met omliggend een natuurrand klimaatadaptief ingericht. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan een gezond leefklimaat.
Omgevingsveiligheid	In het kader van het aspect omgevingsveiligheid is een inventarisatie uitgevoerd naar externe veiligheidsrisico's als gevolg van de voorgenomen revitalisering en herontwikkeling van het recreatie terrein. Deze rapportage is als bijlage 13 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. Vanwege de situering van het terrein nabij de A-67 is het noordelijk deel van het plangebied deels gelegen binnen het explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied van de A-67. Aangezien ter plaatse realisering van een kwetsbaar gebouw (hotel) is worden enkele beschermingsmaatregelen geadviseerd ten aanzien van de bereikbaarheid door hulpdiensten (realisering via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen), realisering van (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron en toepassing van een

	mechanisch ventilatiesysteem dat handmatig uitgeschakeld kan worden. Voor het zuidelijk deel van het plangebied zijn geen aandachtspunten ten aanzien van het aspect externe Veiligheid. Na de herontwikkeling neemt de verblijftijd van mensen toe, maar dit deel van het plangebied ligt niet binnen een specifiek aandachtsgebied. De hier beoogde nieuwe recreatieverblijven zullen worden aangesloten op een eigen netwerk van propaangas pp het terrein. De beoogde recreatieverblijven worden gesitueerd buiten de veiligheidsafstand van deze reeds toegestane propaantanks op het park. Er lopen door de projectlocatie geen relevante boven- en/of ondergrondse leidingen of kabels die (planologische) bescherming genieten. Ten aanzien van omgevingsveiligheid resulteert het project niet in aanzienlijk milieueffecten.
Natuur- soortenbescherming	Met de beoogde herontwikkeling van het park, waaronder oprichting van nieuwe recreatie verblijven is sprake van een flora- en fauna-activiteit waarbij negatieve gevolgen voor beschermde soorten niet op voorhand uitgesloten kunnen worden. Hierom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het gehele terrein, die als bijlage 10 bij de ruimtelijke motivering is opgenomen. Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied, mits de groene buitenrand van het terrein intact wordt gelaten en het rooien van begroeiing buiten het broedseizoen plaats vindt.
Natuur – gebiedsbescherming	Met het voornemen vinden geen fysieke ingrepen plaats binnen een Natura 2000 gebied of binnen het NNB. Gezien de afstand tot het projectgebied zijn negatieve effecten ten gevolge van licht, geluid, mechanische effecten en trillingen op voorhand uit te sluiten. Ten behoeve van mogelijke externe effecten als gevolg van toename van stikstofdepositie is een

	stikstofnotitie opgesteld, die als bijlage 11 bij de ruimtelijke motivering is opgenomen. Uit de notitie blijkt dat er in de realisatie- en gebruiksfase (met interne saldering) geen toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt. Hiermee kunnen significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de realisatie- en gebruiksfase op voorhand worden uitgesloten. Het planvoornemen is niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit waarvoor een passende beoordeling aan de orde is.
Klimaat en duurzaamheid	Het project heeft betrekking op herontwikkeling van een bestaand recreatiebedrijf. Er worden waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd (zie navolgend aspect water). De bestaande groenvoorzieningen worden uitgebreid door aanplant van extra bomen. Initiatiefnemer werkt daarnaast continu aan het verminderen van de milieubelasting en het vergroten van het duurzame karakter van haar bedrijf. Dit doen zij door actief te streven naar het verminderen van afvalstromen en onze verbruiken van gas, water, elektriciteit en fossiele brandstoffen.
Water	Het voornemen leidt tot een toename van verhard oppervlak binnen het projectgebied. Conform huidige eisen moet al het hemelwater afgekoppeld worden, ook van bestaande gebouwen en verhardingen. Hiertoe is een waterplan opgesteld, dat als bijlage 9 bij de ruimtelijke motivering is toegevoegd. De verwerking en infiltratie van het hemelwater wordt op eigen terrein opgelost door compenserende waterberging. In totaal bedraagt de bergingsopgave voor het voornemen 1.784 m³. De vereiste waterberging wordt binnen het plangebied gerealiseerd door aanleg van een groenblauwe as met vijverpartijen en een beekloop, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 13.000 m². Deze groenblauwe as heeft een gezamenlijke bergingscapaciteit van 2.729 m³. Hiermee kan de vereiste waterberging ruimschoots binnen het plangebied worden opgevangen en vormt het een robuust systeem voor de toekomstige situatie.

	De nieuwe recreatie verblijven zullen worden aangesloten op een gescheiden riolering. Het hemelwater wordt ingezameld middels HWA-riolering en getransporteerd naar de waterberging. Het afvalwater wordt ingezameld middels VWA-riolering en getransporteerd naar het eindgemaal aan de noordzijde van het plangebied. Er wordt overdag 13,58 m³/uur afvalwater geproduceerd. Dit is lager dan de reguliere afvalwaterproductie en is daarmee niet maatgevend. Ten aanzien van water resulteert het project niet in aanzienlijk milieueffecten.
Archeologie en cultuurhistorie	Met het voornemen zijn diverse bodemingrepen voorzien, die leiden tot een nadere archeologische onderzoeksplicht. Er is derhalve een bureau- en verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 8 bij de ruimtelijke motivering is opgenomen. Uit de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek blijkt dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht en dat er met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden verloren gaan. De archeologisch deskundige van de gemeente heeft in de beoordeling aangegeven in te stemmen met het advies om het gehele plangebied vrij te geven voor voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van gemeente Veldhoven bevinden er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische waarden.
Bodem	Vanwege de voorgenomen revitalisering van het vakantiepark zijn een verkennend bodemonderzoek en aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Deze bodemrapportages zijn als bijlage 3 en 4 bij de ruimtelijke motivering gevoegd. Uit de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de aangetoonde (licht verhoogde) concentraties in de grond en het grondwater vanuit de Omgevingswet geen noodzaak geven voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het beoogde gebruik

(recreatieve doeleinden) en de voorgenomen activiteiten.

4.2.2 Plaats van het project

Criteria	Beschrijving
Bestaand grondgebruik	De planlocatie betreft een bestaand verblijfsrecreatief bedrijf.
Rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied	De planlocatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor beschermde gebieden	Gevoelige gebieden (<i>wetlands, kustgebieden, bergen, bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden</i>) De planlocatie ligt op circa 40 m afstand van het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden Niet aan de orde Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid Niet aan de orde. De projectlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Veldhoven. Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande verblijfsrecreatieve bedrijfslocatie. De locatie maakt geen onderdeel uit van een landschap van historisch, cultureel of archeologisch belang.

4.2.3 Kenmerken van de potentiële effecten

Criteria	Beschrijving
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Met de herontwikkeling blijft de bestaande verblijfsrecreatieve functie gehandhaafd, maar vindt wel een toename plaats van het toekomstige bezoekersaantal ten opzichte van de bestaande situatie. Verder heeft de realisatiefase tijdelijke effecten ten aanzien van geluid en (bouw)verkeer. De

	effecten van deze activiteiten zijn tijdelijk en lokaal van aard en de omvang is beperkt.
Grensoverschrijdend karakter	Het project heeft geen landsgrensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit	De effecten zijn beperkt van aard en weinig complex. Ten aanzien van waterberging zijn compenserende maatregelen nodig om nadelige effecten te voorkomen.
Waarschijnlijkheid van het effect	In de realisatiefase zijn tijdelijke effecten te verwachten ten aanzien van bouwverkeer en geluid. In de gebruiksfase neemt het aantal bezoekers toe. Een toename van aan- en afrijdend verkeer heeft waarschijnlijke effecten ten aanzien van stikstof, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid en parkeren. Echter deze effecten zijn beperkt van aard en omvang.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Gedurende de realisatiefase kunnen lokaal, tijdelijke effecten ontstaan, zoals geluidsoverlast en overlast door bouwverkeer. In de toekomstige gebruiksfase is voor onbepaalde tijd sprake van een toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de toename van het aantal bezoekers.

5 Conclusie

Gezien voorgaande beoordeling zijn geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten als gevolg van het planvoornemen. Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie voorziet in alle voor het planvoornemen relevante informatie die het bevoegd gezag nodig heeft voor verdere besluitvorming.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen, gezien de kenmerken, plaats en potentiële effecten geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken.