

Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22d
Resort Veldhoven
Gemeente Veldhoven

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Huidige en toekomstige situatie	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Toetsing aan omgevingsplan en overige regels	20
3.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.....	20
3.2	Strijdtigheden plan in relatie tot het omgevingsplan	22
4	Beleid en regelgeving	23
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	23
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	23
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	24
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	27
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	27
4.2.2	Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant	28
4.3	Regionaal beleid	32
4.3.1	Regionale Energie Strategie (RES).....	32
4.3.2	Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening	34
4.4	Gemeentelijk beleid	35
4.4.1	Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport	35
4.4.2	Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040'	37
4.4.3	Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	37
5	Beoordeling gevolgen fysieke leefomgeving	40
5.1	Bodem	40
5.1.1	Wettelijk kader	40
5.1.2	Beoordeling	41

5.1.3	Conclusie	41
5.2	Geluid	42
5.2.1	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	42
5.2.2	Geluid door activiteiten die in aanzienlijke mate geluid veroorzaken	43
5.2.3	Beoordeling	43
5.2.4	Conclusie	45
5.3	Luchtkwaliteit	45
5.3.1	Wettelijk kader	46
5.3.2	Beoordeling	47
5.3.3	Conclusie	48
5.4	Geur	48
5.4.1	Wettelijk kader	48
5.4.2	Beoordeling	49
5.4.3	Conclusie	49
5.5	Activiteiten en milieuzonering (nieuwe stijl)	49
5.5.1	Wettelijk kader	50
5.5.2	Beoordeling	51
5.5.3	Conclusie	52
5.6	Trillingen	52
5.6.1	Wettelijk kader	52
5.6.2	Beoordeling	53
5.6.3	Conclusie	53
5.7	Cultuurhistorie, archeologie en landschap	53
5.7.1	Wettelijk kader	53
5.7.2	Beoordeling	56
5.7.3	Conclusie	56
5.8	Water en watersystemen	57
5.8.1	Wettelijk kader - Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel	57
5.8.2	Beleid en ambitie gemeente	58
5.8.3	Weging van het waterbelang	60
5.8.4	Beoordeling	61
5.8.5	Conclusie	65
5.9	Natuur	66
5.9.1	Wettelijk kader	66
5.9.2	Beoordeling	68
5.9.3	Conclusie	70
5.10	Verkeer en parkeren	71
5.10.1	Wettelijk kader verkeer	71

5.10.2	Beoordeling verkeer	71
5.10.3	Wettelijk kader parkeren.....	73
5.10.4	Beoordeling parkeren	74
5.10.5	Conclusie	78
5.11	Gezondheid.....	79
5.11.1	Wettelijk kader	79
5.11.2	Beoordeling	81
5.11.3	Conclusie	81
5.12	Omgevingsveiligheid.....	81
5.12.1	Wettelijk kader	81
5.12.2	Beoordeling	83
5.12.3	Conclusie	88
5.13	Lichthinder	88
5.13.1	Wettelijk kader	88
5.13.2	Beoordeling	88
5.13.3	Conclusie	88
5.14	Klimaatadaptatie	88
5.14.1	Wettelijk kader	89
5.14.2	Beoordeling	89
5.14.3	Conclusie	90
5.15	Duurzaamheid	90
5.15.1	Wettelijk kader	90
5.15.2	Beoordeling	91
5.15.3	Conclusie	92
5.16	Kabels en Leidingen	92
5.16.1	Wettelijk kader	92
5.16.2	Beoordeling	93
5.16.3	Conclusie	94
5.17	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	94
5.17.1	Wettelijk kader	94
5.17.2	Beoordeling	95
5.17.3	Conclusie	95
6	Uitvoerbaarheid.....	96
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	96
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	96
6.2.1	Participatie en omgevingsdialoog.....	96
6.2.2	Bestuurlijk vooroverleg.....	97

6.2.3	Advies en instemming Gedeputeerde Staten	98
6.2.4	Advies en instemming gemeenteraad	99
6.2.5	Vorbereidingsprocedure.....	99
6.2.6	Bezwaar	99
7	Belangenafweging en conclusie	100
	Bijlagen	101

1 Inleiding

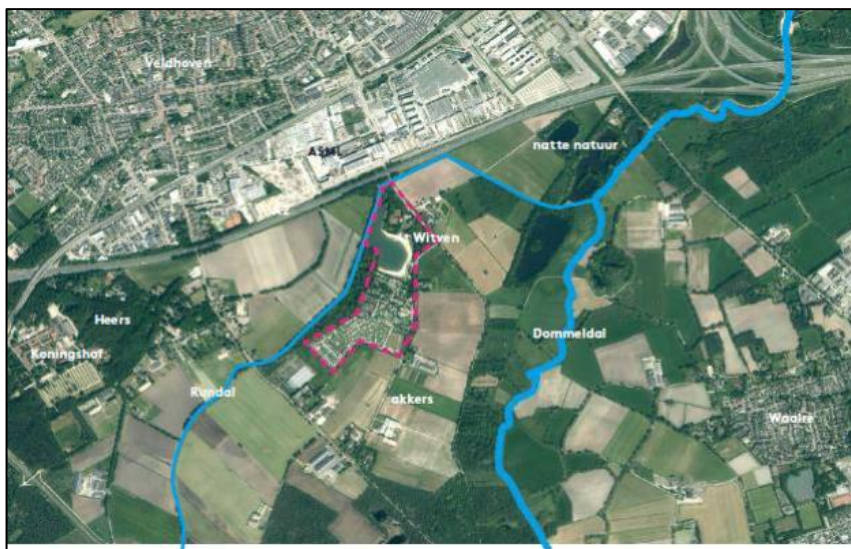
1.1 Aanleiding en doel

Het verouderde vakantiepark 't Witven is in 2024 overgenomen door TopParken. Onder de nieuwe naam 'Resort Veldhoven' is initiatiefnemer voornemens om het recreatiepark in 4 fases te revitaliseren. De revitalisering van het vakantiepark 't Witven is op basis van het omgevingsplan gemeente Veldhoven niet volledig toegestaan. Ten behoeve van de revitalisatie van het vakantiepark is een masterplan opgesteld, dat ambtelijk is afgestemd met de gemeente Veldhoven. Het masterplan is op 13 mei jl. vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven, zie bijlage 1 van deze motivering.

De beoogde realisatie van het masterplan is niet passend binnen het omgevingsplan gemeente Veldhoven. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt aan de hand van voorliggend TAM-Omgevingsplan het omgevingsplan Veldhoven gewijzigd. Met voorliggende ruimtelijke motivering inclusief onderzoeken is aangetoond dat hierbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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. Aan de noordkant van het gebied is een zogenaamd rabattenbosje aanwezig welke eigendom is van de gemeente Veldhoven. Rondom is het park begrensd door agrarische percelen en kleine bosgebiedjes met oude vennen en visvijvers.



Figuur: Ligging recreatieterrein

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.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden zowel de huidige feitelijke situatie als het plan op hoofdlijnen beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het omgevingsplan en wordt beschreven op welke onderdelen de ontwikkeling hiermee in strijd is.

In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de onderdelen van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt getoetst aan ruimtelijke aspecten, zoals bodem en verkeer, en aan onderwerpen die zien op het milieu, zoals geluid en natuur.

In hoofdstuk 6 wordt aangetoond dat de ontwikkeling financieel en maatschappelijk gezien haalbaar is. Hierbij wordt ook aangegeven of en op welke wijze er aan participatie is gedaan.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

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



Figuur: Parkplattegrond bestaand recreatiepark

Op het park wordt recreatief nachtverblijf geboden in recreatiewoningen en op seizoens- en toerplaatsen. De recreatiewoningen worden jaarrond gebruikt. Momenteel zijn er ca. 110 vaste plaatsen en 160 seizoens- en toerplaatsen. 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.



Figuur: Obliëk noordzijde plangebied



Figuur: Obliëk centraal plangebied



Figuur: Obliëk zuidzijde plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om het gehele recreatiepark te revitaliseren, waarbij voorzieningen worden gemoderniseerd, recreatieverblijven rondom de waterplas worden toegevoegd en onder meer de toerplekken zullen worden vervangen door vaste plekken. De revitalisatie van het recreatiepark is een proces dat meerdere jaren zal duren. Over deze plannen is sinds de overname overleg met de gemeente Veldhoven.

In de huidige situatie is in feite sprake van een tweedeling op het park. Het noordelijk deel met het hotel en partycentrum en het zuidelijk deel met het kampeerterrein. Het reeds aanwezige groen op het terrein is versnipperd en ongeorganiseerd. Ook de afwatering functioneert onvoldoende waardoor er sprake is van wateroverlast. In het nieuwe plan wordt gestreefd naar:

- Het verbinden van de twee deelgebieden zodat er één integraal plan voor het hele terrein ontstaat.
- Het realiseren van een groenblauwe ader in het park door middel van bomen en water.
- Het steviger verankeren van het park in de omgeving door het behouden van de groene randen en het toevoegen van groen en water.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande aanwezige kwaliteiten in het gebied. Een groot deel van de huidige landschappelijke beplanting aan de randen van het park zal worden behouden om ruimtelijk aan te sluiten op de identiteit van het gebied. In het masterplan is er vormgegeven aan een groene as door het terrein, die het gehele plangebied van een duidelijke structuur voorziet en ruimte biedt aan belangrijke landschappelijke aspecten voor mens, dier en plant.

Het masterplan voorziet in:

- Een duidelijke geleding en compartimentering van het gebied;
- Inbedding in het coulissenlandschap door versterking van de huidige groene rand;
- Een goede verbinding tussen alle parkdelen;
- Ruimte voor waterberging (klimaatadaptieve maatregelen);
- Een groene corridor voor flora en fauna (verschillende gradiënten);
- Direct beleefbare natuur voor recreanten en omwonenden;
- Prettige routing (halfverharding) door de centrale as;

- Spelaanleiding in de vorm van natuurlijk spelen (klimbomen, trekvlot, stapstenen);
- Ontsluiting van de zwemplas voor recreanten.

Onderstaand een impressie van de beoogde toekomstige situatie, zoals opgenomen in het Masterplan.



Figuur: Impressie masterplan

Doelgroep TopParken

TopParken positioneert zichzelf als vakantiepark voor een brede doelgroep, zonder extreme kenmerken. Het wil eigentijdse recreatie aanbieden, gericht op comfort en privacy, met bovengemiddelde verblijfsaccommodaties en een gemiddeld parkvoorzieningenniveau, waarbij de recreant ook een belangrijk deel van de tijd doorbrengt buiten het park. Wel worden per park lichte accentverschillen gemaakt. Voor Resort Veldhoven richt TopParken zich op het bieden van luxe in combinatie met kwalitatief goede basisvoorzieningen en plus voorzieningen. Voorbeelden van basisvoorzieningen zijn:

- Buitenzwembad;
- Midgetgolf in een natuurlijke setting;

- Natuurlijke speelvoorzieningen bij centrum, strand en in de groene ader, gecombineerd met wandelpaden;
- Een ruim terras bij de horeca, geïntegreerd met het zwembad;
- Nieuw restaurant en cafetaria;
- Fietsverhuur en fietsenberging.

Plus voorzieningen komen niet of in mindere mate voor in de regio en zijn daarmee onderscheidend. De volgende plus voorzieningen zijn onder meer beoogd op het vakantiepark:

- Zwemvijver met strand en EHBO;
- Padelbanen (voor zowel hotel/parkgasten als omgeving);
- Mini supermarkt (zelfscan) en 24h shop (automaat);
- Vlot voor verbinding wandelpaden, bij waterovergang;
- Indoor faciliteiten zoals fitness;
- Uitgebreide animatie.

Een deel van de voorzieningen, zoals de zwemvijver, de padelbanen en de midgetgolfbanen is ook beschikbaar voor bewoners uit de gemeente Veldhoven en omstreken.

Hotel

In de huidige planvorming is een 4-sterrenhotel met maximaal 136 kamers beoogd, met een maximale oppervlakte van 3.200 m². In het ontwerp van het hotel gaan duurzaamheid, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en natuurontwikkeling hand in hand. De architectuur, die gerealiseerd wordt in circulaire houtbouw, wordt onlosmakelijk verbonden met de kwaliteiten en potenties van het bestaande en plaatselijk herin te richten beekdal-landschap van de Run en de Dommel.

Het hotel is gesitueerd bij de entree van het terrein aan de noordzijde van het plangebied. Hier wordt ook geparkeerd tussen en onder de aanplant van nieuwe bomen die een schaduwdek vormen en daarmee opwarming beperken. In de levendige 'plint' van het hotel (de begane grondlaag) is ruimte voor verschillende recreatieve faciliteiten zoals een fitnessruimte en enkele congreszalen. Op de bovenliggende bouwlagen zijn de hotelkamers ondergebracht. Het gebouw krijgt een gelaagd gevelbeeld met houten constructies en is ca. 12 meter hoog.

Op diverse posities wordt ruimte gecreëerd voor nestkasten en verticaal groen. Het landschap rondom het hotel zal een natuurlijke inrichting krijgen met nieuwe (voornamelijk) inheemse bomen en beplantingen.

Paviljoen/restaurant

In tegenstelling tot eerdere mogelijke plannen zal het bestaande paviljoen/restaurant niet worden gesloopt en geïntegreerd in het hotel, maar zal het bestaande paviljoen/restaurant met een maximale oppervlakte van 1.085 m² alleen worden verbouwd.



Figuur: Impressie hotel

Lodges (recreatiewoningen)

Rond de waterplas worden in totaal 28 lodges (recreatiewoningen) ingepast, alle gesitueerd aan de oeverrand. Tussen de lodges is voldoende ruimte gemaakt voor verschillende strandjes die voor alle park- en hotelgasten toegankelijk zijn. De lodges zijn van een eenvoudige luxe, in dialoog met de landschappelijke setting, volledig ontworpen op basis van circulaire houtbouw en energieneutraal. De groene daken en royale overstekken maken de lodges klimaatbestendig en dragen zo ook bij aan de natuur inclusieve opgave. De bergingen en private buitenruimten zijn geïntegreerd in het bouwvolume. De oppervlakte van de lodges bedraagt maximaal 100 m² met een maximale inhoud van 350 m³. Parkeren vindt plaats in groen omzoomde parkeercoffers op korte loopafstand van de lodges.



Figuur: Impressie lodges (recreatiewoningen)

Receptie, beheerderswoning en toiletgebouw

Het bestaande receptiegebouw en het sanitairgebouw (beiden ca. 300 m²) blijven vooralsnog gehandhaafd, maar worden op termijn mogelijk getransformeerd tot duurzame rug-aan-rug recreatie eenheden ~ recreatie appartementen, met een maximale oppervlakte van 100 m². Deze verblijven zijn ook geschikt voor groepen en/of gezamenlijk recreërende families. De paviljoenachtige architectuur sluit aan bij de groenstructuur die de verschillende deelgebieden in park met elkaar verbindt. Ook hier wordt gekozen voor circulaire houtbouw, met natuurinclusieve en klimaatadaptieve elementen.

Ook de bestaande bedrijfswoning, bekend als Witvenseweg 8, maakt onderdeel uit van het nieuwe park en wordt verduurzaamd. Ook deze woning wordt op termijn mogelijk getransformeerd tot 4 recreatieappartementen voor logiesfunctie. In totaal maakt het plan 12 recreatieappartementen mogelijk.



Figuur: Impressie beoogde transformaties receptiegebouw (boven), beheerderswoning (links) en toiletgebouw (rechts)

Afhankelijk van de markontwikkeling worden het bestaande receptiegebouw en het zuidelijk sanitairgebouw op termijn in zijn geheel geamoveerd om ter plaatse drie extra standplaatsen voor recreatie-verblijven (in totaal 6) te kunnen realiseren.

Werkschuur / facilitair gebouw

Op het terrein bevindt zich ook een werkschuur (ca. 250 m²). Deze schuur wordt benut voor stalling en reparatie van werktuigen en machines voor parkonderhoud en beheer. In tegenstelling tot eerdere plannen zal de bestaande schuur gehandhaafd blijven en voor zover nodig alleen intern worden verbouwd.

Recreatieverblijven

In het zuidelijke deel van het park zijn momenteel ca. 110 vaste recreatieverblijven aanwezig en 160 seizoens- / toeristisch kampeerplaatsen. Met het voornemen verdwijnen de toeristische kampeerplaatsen op het terrein en worden ter plaatse van de vaste en seizoensplaatsen nieuwe recreatie verblijven gerealiseerd. In totaal zullen gefaseerd 179 nieuwe recreatieverblijven 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 nieuwe recreatieverblijven hebben een maximale oppervlakte van 83 m². Per verblijf/kavel bestaat daarnaast de mogelijkheid om een veranda te realiseren van maximaal 15 m². Bovendien wordt de mogelijkheid geboden om bij het recreatieverblijf een kleine berging van 6m² en/of een sauna van eveneens 6 m² te realiseren.

Zowel qua uitstraling als materialisatie sluiten de nieuwe recreatie verblijven aan bij de gebiedseigen karakteristiek (Kempische stijl). Verblijven worden uitgevoerd in natuurlijke, sobere tinten met hout en steen(look) waardoor ze een duurzame, tijdloze en authentieke stijl hebben.



Figuur: Impressie beoogde recreatieverblijven

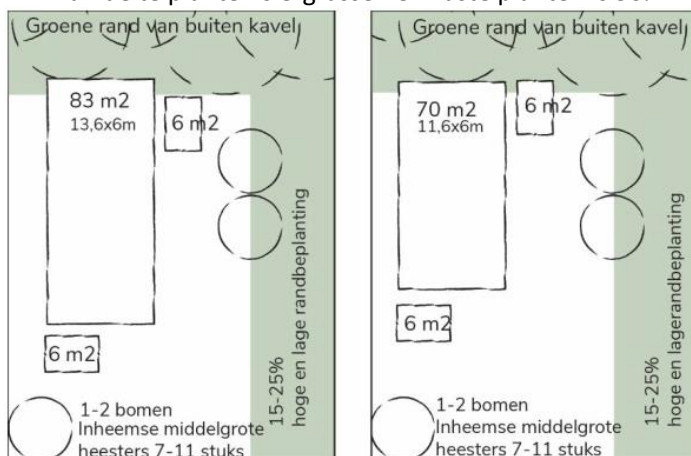
Afhankelijk van de marktontwikkeling worden mogelijk ook een aantal kleinere recreatieverblijven gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 70 m², waarbij tegelijkertijd zonder dat het totale bebouwingsoppervlakte aan recreatieverblijven (24.090 m²) het totaal aantal recreatieverblijven op het terrein toeneemt dan wel toeneemt tot maximaal 197 nieuwe recreatieverblijven. Inclusief de 40 te handhaven vaste plaatsen zou dit leiden tot maximaal 237 recreatie verblijven op het terrein.

Kavelpaspoorten

Ten behoeve van de gewenste groene, landschappelijke uitstraling op het terrein is voor de landschappelijke inrichting van de kavels, voor de nieuwe recreatie verblijven een groen kavelpaspoort opgesteld. Bij het vervangen of plaatsen van een recreatieverblijf worden deze kavelpaspoorten als bindende voorwaarde opgenomen. De volgende elementen daaruit dienen als voorwaardelijke verplichting:

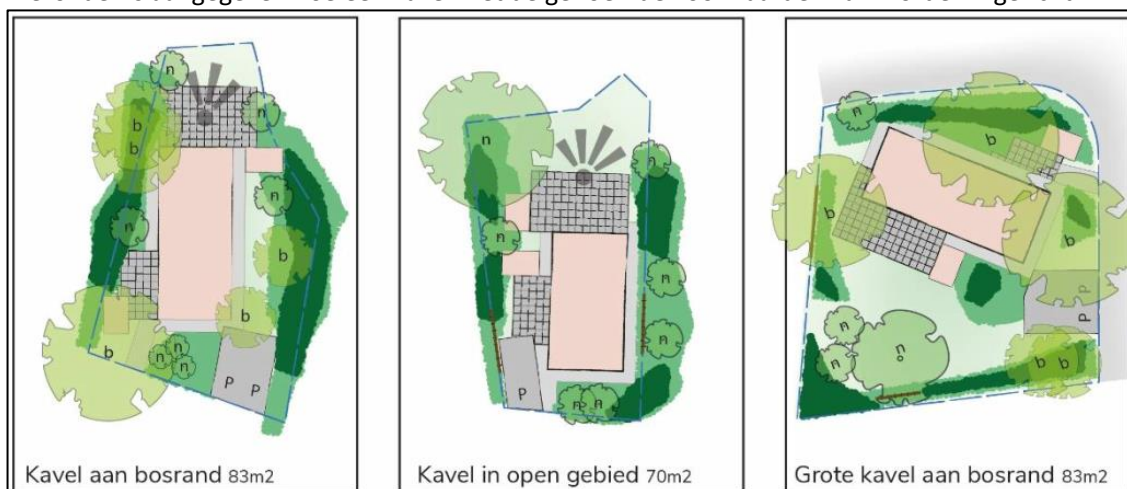
Groen

- Gemiddeld per kavel 30% groen, met een minimum van 20% groen per kavel ;
- Iedere kavel wordt voorzien van minimaal 1 boom;
- Bij percelen welke direct grenzen aan de groenblauwe ader op het park is het uitgangspunt dat er 1 nieuwe boom wordt aangeplant mits de groenblauwe ader ter hoogte van de kavel niet voorzien is van een boom;
- Bij percelen waar al een boom aanwezig is, wordt indien mogelijk een extra boom geplant;
- Van de te planten heesters is 75% inheems;
- Van de te planten siergrassen en vaste planten is 50% inheems.



Figuur: principeschetsen kavelpaspoorten recreatieverblijven

Hieronder is aangegeven hoe een kavel met de genoemde voorwaarden kan worden ingericht.



Figuur: Voorbeelden kavelinrichting

Bos/inheemse bomen

Dit betreffen boomsoorten die van nature voorkomen in de regio. Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn Zomereik, Zachte/ruwe berk, Zwarte els en Es. Nieuwe bomen worden geplant op een locatie welke beschikt over voldoende doorwortel-bare ruimte. De locatie wordt bij de nadere planuitwerking per fase bepaald en is afhankelijk van de ondergrondse infrastructuur en de situering van bestaande bomen.

Hoge heesters

Dit betreft begroeiingen van struiken en kleine boomvormers die van nature in de regio voorkomen en die niet hoger worden dan ca. 5 meter. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van in het bos van nature voorkomende ondergroei. Voorbeelden (niet limitatief) zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Lage heesters en vaste planten

Voor wat betreft de lage heesters worden hoofdzakelijk (75%) inheemse soorten toegepast. Om wat meer diversiteit te krijgen kan pleksgewijs een uitheemse soort voorkomen. Voor de vaste planten geldt dat ca. 50% inheems is.

	TOEPASSING
<i>Hoge heesters</i>	
Sporkehout, Gewone lijsterbes	Hoge heester
Hazelaar, Hulst, Wilde gagel	Hoge heester
Gelderse roos*, Hondсроos*, Zuurbes*, Brem*	Hoge heester
Gewone vogelkers, Trosulier, Krent	Hoge heester
<i>Lage heesters</i>	
Hulst	Lage heesters
Gewone sneeuwbes	Lage heesters
Spierstruik	Lage heesters
Sneeuwbal	Lage heesters
Roos (rosa rugosa)	Lage heesters
Struikheide (Erica vulgaris)	Onderbeplanting
	TOEPASSING
<i>Vaste planten</i>	
Vrouwenmantel, pijpenstrootje, daglelie, kleine maagdenpalm, zegge	Vaste planten
Reuzenlavendel, lavendel, salie, duizendknoop, prachtkaars, veldbies	Vaste planten

Tabel: Richtlijn struiken en ondergroei

Beoordeling status kavelpaspoort

In de eerste 3 jaar na realisatie dient de status met betrekking tot bovenstaande eisen te worden beoordeeld. Indien geconstateerd wordt dat de status niet voldoet, bijvoorbeeld door uitval van groen, dient dit binnen het eerstvolgende plantseizoen te worden hersteld.

Verharding

De kavelgrootte varieert van ca. 240 m² tot ca. 450 m². Om te borgen dat de kavels niet volledig verhard worden zijn inrichtingseisen ten aanzien van de hoeveelheid verharding op de kavels opgesteld. De richtlijnen zijn als volgt:

- De maximale hoeveelheid verharding van terrassen is 75 m² (tegelerharding) per kavel verdeeld over maximaal 2 terrassen.
- Per kavel worden rondom en naar de verblijven paden aangelegd. Deze paden zijn ca. 1 meter breed en bestaan uit halfverharding of klinkerverharding (grind, split, padvast, gravel of klinkers). In totaal betreft het ca. 25 m² per kavel.
- De maximale hoeveelheid verharding t.b.v. parkeren is per parkeerplek ca. 20 m² (grasbetonkeien of klinkers) op een kavel worden maximaal 2 parkeerplekken gerealiseerd.
- Hemelwater van zowel de verblijven, als eventuele bijgebouwen (berging en/of sauna) en de verhardingen wordt afgekoppeld van het riool en afgewaterd op vijvers/wadi's.

Parkeren

De centrale parkeerterreinen op het park worden ingericht met grasbetonkeien. De parkeerplekken op eigen terrein worden ingericht met grasbetonkeien of klinkerverharding. In principe zijn alle kavels voorzien van 1 parkeerplek op de kavel. Op enkele grote kavels komen 2 parkeerplekken voor.

Erfafscheidingen

Beoogd is om een groene/natuurlijke erfscheiding aan te leggen. Het plaatsen van schuttingen is niet toegestaan. Wel is het toegestaan om bijvoorbeeld wilgenschermen te plaatsen om de privacy te verhogen. Deze schermen mogen een maximale lengte van 5 meter hebben. Om veiligheidsredenen (voor kinderen en huisdieren) kunnen op enkele kavels hekwerken worden toegepast. De maximale hoogte van de hekwerken is 1 meter.

Groenblauwe ader/as

Conform het masterplan wordt er door het terrein een centrale groenblauwe as gerealiseerd, 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 omliggend een natuurstrook, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 12.500 m².

De beoogde ontwikkelingen zijn nader uitgewerkt in een voorlopige inrichtingschets, zie navolgende pagina en bijlage 1 van de regels.

Mede gelet op de omvang van het terrein en de voorziene ontwikkeling wordt een gefaseerde aanpak beoogd, waarbij gestart zal worden met realisering van nieuwe recreatie verblijven op het middenterrein, dat nu veelal in gebruik is voor toeristische plaatsen. Vervolgens volgt realisering van nieuwe recreatie verblijven op het aangrenzende terrein in het zuiden en worden in het noordelijk deel van het park rondom de waterplas de lodges gerealiseerd. Later volgt realisering van het hotel.



Figuur: Impressie beoogde ontwikkeling

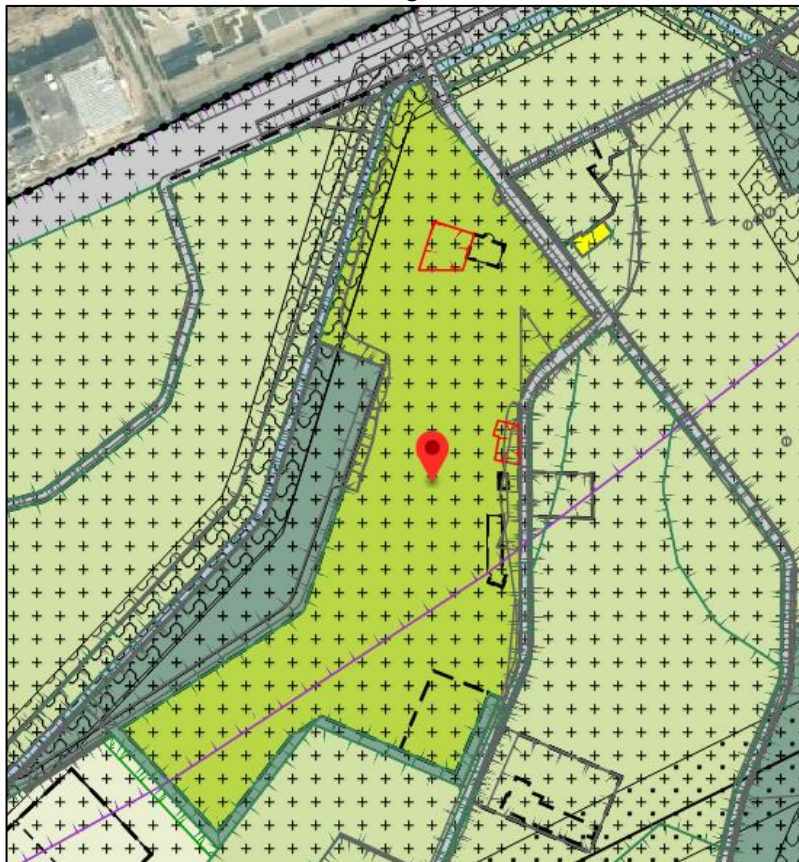
3 Toetsing aan omgevingsplan en overige regels

3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plekke van het plangebied gelden de voormalige bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, 1e herziening' en 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 15 december 2009, 11 februari 2014 en 28 maart 2017 vastgesteld. Daarnaast is op het noordelijk gedeelte van het plangebied tevens het bestemmingsplan 'De Run 7000 ASML 2024 geluid' van toepassing. Deze bestemmingsplannen zijn sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Veldhoven.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het plangebied bestemd als 'Recreatie' en met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (deels) en de functieaanduiding 'kampeertrein'. De Dommel, die aan de noordwestelijke zijde de grens van het plangebied vormt, is tot binnen het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige functie'.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Het plangebied is hier tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen 'groene hoofdstructuur natuur' en 'groene hoofdstructuur landbouw'. Het bestaande partycentrum is voorzien van een bouwvlak met functieaanduiding 'horeca'. De beheersderswoning is voorzien van een bouwvlak met functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ten zuiden hiervan is een groot bouwvlak (ca 1.400 m²) met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrum voorziening' aanwezig, waarbinnen de receptie is gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is de functieaanduiding 'recreatiewoning' aanwezig, waar in de huidige situatie geen invulling aan gegeven is. Binnen het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – (in relatie tot ihcs)', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'kleine landschapselementen' (aan oostzijde plangebied) en ter plekke van de werkloos de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' ten behoeve van een binnenplanse mogelijkheid tot realisatie van een tweede bedrijfswoning. Naast het bestaande partycentrum geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' ten behoeve van een binnenplanse mogelijkheid tot realisatie van een activiteitenhal van 2500 m².

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening'

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening' zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel', 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied', 'overige zone – ecologische hoofdstructuur', 'overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en 'vrijwaringszone – waterberging' toegevoegd aan het plangebied.

Bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'

Op basis van het bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven' is het noordelijk deel van het plangebied bestemd als 'Recreatie' en met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Er is een bouwvlak met de functieaanduiding 'horeca' aanwezig. Het plangebied is voorzien van de functieaanduiding 'kampeerterrein'.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'

De locatie is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied'. Aan de oostelijke zijde van het plangebied geldt aan de Witvenseweg de gebiedsaanduiding 'overige zone – kleine landschapselementen'. Het plangebied is tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – waterberging' en 'overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

Bestemmingsplan 'De Run 7000 ASML 2024 geluid'

Op basis van het bestemmingsplan 'De Run 7000 ASML 2024 geluid' is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' aan de noordzijde van het plangebied toegevoegd. Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen niet toegestaan, voorzover de geluidsbelasting ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein meer dan 50 dB(A) bedraagt. Hoewel een recreatieverblijf danwel een hotel geen geluidgevoelig gebouw betreft, is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.2 van voorliggende ruimtelijke motivering.

3.2 Strijdigheden plan in relatie tot het omgevingsplan

De ontwikkeling is op de volgende punten strijdig met het omgevingsplan gemeente Veldhoven:

- Het realiseren van chalets kan op basis van het geldende planologisch regime rechtstreeks worden toegestaan. Dit betreft echter onderkomens, die niet duurzaam met de aarde zijn verbonden. Bij de beoogde te realiseren recreatieverblijven is daar wel sprake van;
- Daarnaast wordt met de beoogde te realiseren recreatieverblijven de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte overschreden, waarmee het initiatief niet direct past binnen het planologische regime. De nieuwe recreatieverblijven hebben een oppervlakte van maximaal 83 m² en een bouwhoogte van 3,8 m. De verblijven kunnen worden voorzien van maximaal twee bijgebouwen (2 x 6 m²) en een overkapping (15 m²);
- Met het voornemen verdwijnt de mogelijkheid voor toeristisch kamperen en wordt daarmee dus niet meer voldaan aan de opgenomen voorwaarde dat minimaal 20% van het aanwezige oppervlak aan standplaats behouden dient te worden ten behoeve van toeristisch kamperen.
- Het voornemen voorziet in de oprichting van enkele recreatieverblijven binnen de functie 'Natuur';
- Binnen de functie 'Natuur' is de realisering van enkele padelbanen beoogd;
- Het oprichten van een zorghotel is toegestaan, er wordt met voorliggend plan echter een regulier hotel mogelijk gemaakt;
- De toegestane bebouwingsoppervlakte van het hotel van 2.446 m² wordt uitgebreid naar 3.200 m²;
- De maximale toegestane bouwhoogte van het (zorg)hotel mag niet meer bedragen dan 11 meter. Het planvoornemen voorziet in een maximale bouwhoogte van 12 meter voor het hotel;
- Het mogelijk maken van de 12 inpandige recreatie appartementen is niet toegestaan.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Wettelijk kader

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid,

verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.2 Motivering planspecifiek

In de NOVI is voor het overige geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat direct van belang is voor deze ruimtelijke motivering. De NOVI krijgt verdere doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Er is sprake van een lokale ontwikkeling, die niet strijdig is met de uitgangspunten uit de NOVI en die geen nationale belangen schaadt.

4.1.1.3 Conclusie

Het plan is niet strijdig met de Nationale omgevingsvisie.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

4.1.2.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatswerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

4.1.2.2 Motivering planspecifiek

De instructieregels van het Rijk werken door in het provinciale en gemeentelijk beleid. Tevens maken instructieregels onderdeel uit van het kader waaraan de aspecten van de leefomgeving (Hoofdstuk 5) getoetst moeten worden. Concrete toetsing aan de vier AMvB's vindt hierom niet in voorliggende paragraaf plaats, maar in het vervolg van hoofdstuk 4 en 5 van deze motivering.

4.1.2.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande (en de toetsing aan de AMvB's in hoofdstuk 4 en 5) is het planvoornemen in lijn met de instructieregels van het Rijk.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

De ladder is alleen van toepassing op plannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor genoemde ontwikkelingen. Op basis van de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlakte aangehouden als ondergrens. Er is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als er sprake is van een nieuw groter

beslag is op de openbare ruimte, of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging met enige omvang.

Als de aanvraag voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt en te worden betrokken bij het besluit op de aanvraag. De stedelijke ontwikkeling kan daarbij voorzien in zowel een kwantitatieve behoefte of een kwalitatieve behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus. Verder moet rekening worden gehouden met de eventuele leegstandseffecten van de nieuwe ontwikkeling op vastgoed in de betreffende regio en met de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bij het motiveren van de behoefte kan ook een verwijzing worden gemaakt naar de nationale, regionale en gemeentelijke beleidsdoelen (bijvoorbeeld als het gaat om de regionale afspraken over woningbouw).

Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied. Als de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet in de toelichting daarnaast gemotiveerd worden waarom niet binnen het stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (artikel 5.129g lid 2 Bkl).

4.1.3.2 *Motivering planspecifiek*

Voorliggend plan voorziet in de revitalisatie van een bestaand vakantiepark binnen bestaand ruimtebeslag. Het nieuwe resort krijgt een hotel met maximaal 136 kamers, en zal daarnaast bestaan uit centrale voorzieningen met daarnaast 28 lodges (recreatiewoningen) rondom de waterplas, maximaal 237 recreatieverblijven en 12 recreatieappartementen. Alhoewel sprake is van een herontwikkeling binnen bestaand ruimtebeslag is ten behoeve van een behoefte onderzoek in het kader van een evenwichtige toedeling van functies een Laddertoets opgesteld en bijgevoegd als bijlage (2) bij dit TAM-Omgevingsplan. De resultaten van de Laddertoets worden hieronder weergegeven:

- In de provincie Noord-Brabant en in het marktgebied groeit de vraag naar recreatiewoningen sneller dan het aanbod. Met name de laatste jaren is sprake van een sterke groei. Dit zorgt voor een toename van de marktruimte. De marktruimte berekening laat zien dat er in het realistische- en optimistische scenario voldoende ruimte is voor de ontwikkeling van de recreatiewoningen op Resort Veldhoven.
- De concurrentie bestaat voor een groot deel uit grootschalige parken die over een groot deel van het verhuuraanbod beschikken. Veelal richten ze zich ook op dezelfde doelgroepen (Plezierzoekers en Harmoniezoekers). Het productaanbod is hierdoor eenzijdig. De kwaliteit van het aanbod laat bovendien te wensen over. Dit blijkt de lage reviewscores van klanten.
- Het onderzoek laat zien dat voor Avontuurzoekers en Stijlzoekers geen aanbod aanwezig is in het marktgebied. Ook het aanbod voor Inzichtzoekers, Rustzoekers en Inzichtzoekers is beperkt.
- Het concept van Resort Veldhoven past het beste bij de doelgroepen Inzichtzoekers en Avontuurzoekers. De accommodaties aan de rand van het water zullen de Avontuurzoekers aanspreken en de recreatiewoningen in de natuur op het park zijn aantrekkelijk voor de Inzichtzoekers omdat ze een goede kwaliteit bieden en veel privacy.

Grootschalige voorzieningen zijn voor deze doelgroepen niet nodig, want die vinden ze in de omgeving, maar een kwalitatief goede horeca en wellness en sportieve mogelijkheden als padel spreken zeker de Avontuurzoekers aan.

- De hotelmarkt wordt gekenmerkt door meerdere elkaar aanvullende marktsegmenten. De kansen voor een toekomstbestendige hotelexploitatie zijn groter bij een sterke mix tussen de toeristische en zakelijke markt.
- Kwantitatief is er marktruimte voor extra hotelkamers in de regio (Corop gebied Zuidoost-Noord-Brabant). Met de beoogde hotelontwikkeling kan een deel van deze marktruimte worden ingevuld, maar we zien echter een aantal aandachtspunten om met de beoogde 136 kamers daadwerkelijk in een behoefte te kunnen voorzien. Het zal forse inspanningen vergen om deze 136 kamers voldoende gevuld te krijgen. Als norm voor een toekomstige exploitatie gaan we uit van een kamerbezetting van (minimaal) 70%. Uit onze regionale analyse is duidelijk geworden dat dit hotel met 136 kamers één van de grootste hotels in de regio gaat worden. Ook is geconstateerd dat drie andere grote hotels, twee van der Valk vestigingen en NH Conference Center Koningshof, zich deels in hetzelfde vaarwater bevinden als de onderhavige hotelontwikkeling. Het is derhalve een must het hotel zodanig te positioneren dat het hotel in staat is eigen vraag te ontwikkelen en daarmee in mindere mate moet concurreren met de grotere hotels in de nabijheid. Diverse denkrichtingen voor deze 'aanvullende vraaggeneratie' zijn uitgewerkt.

De algehele conclusie betreft dat Resort Veldhoven in een aantrekkelijke omgeving ligt en de potentie heeft om een mooi aantrekkelijk resort te worden. De conclusie is dat er voldoende marktruimte is voor het realiseren van Resort Veldhoven en dat het resort een goede aanvulling is op het bestaande aanbod omdat het kwalitatief hoogwaardiger is. De recreatiewoningen richten zich op de doelgroep Inzichtzoekers waarvoor nu nog nauwelijks aanbod aanwezig is. Met de hotelkamers zijn eveneens marktkansen voor toeristen, zakelijk individuele gasten en de (meerdaagse) bijeenkomstenmarkt.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3.3 Conclusie

Het plan past binnen de NOVI, de instructieregels van het Rijk en de regels omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze regels en het beleid vormen geen belemmering voor vaststelling van het plan.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

4.2.1.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor de provincie Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Volgens de Omgevingswet (Ow) staan de waarden veiligheid, gezondheid en

duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie Noord-Brabant voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Er is ook een Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarop in paragraaf 4.2.3 wordt ingegaan.

4.2.1.2 Motivering planspecifiek

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.1.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande (en de toetsing in paragraaf 4.2.2) is het planvoornemen in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

4.2.2.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten hebben op 5 december 2023 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Omgevingsverordening) vastgesteld. De provincie is vanuit de wet verplicht om één verordening vast te stellen waarin alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn de algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn de instructieregels (zie hoofdstuk 4.2.3). Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening.

Instructieregels provincie

Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De instructieregels in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een omgevingsplan. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. Dat is afhankelijk van het onderwerp en het doel waarvoor de regel is gesteld.

4.2.2.2 *Motivering planspecifiek*

Op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ligt het plangebied binnen het landelijk gebied. De gebiedsaanwijzingen 'Beperking grootschalige logistiek', 'Beperkingen veehouderij', 'Diep grondwaterlichaam', 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied' en 'Stalderingsgebied' vormen op voorhand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied is tevens gelegen binnen de gebiedsaanwijzingen 'Regionale waterberging', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Natuur Netwerk Brabant' en 'Groenblauwe waarden', hier wordt in deze paragraaf nader op ingegaan.

Op basis van een Omgevingsnorm geldt een maximum boordiepte van 105 meter op sommige delen van het plangebied. Met het planvoornemen zijn dergelijke bodemingrepen niet aan de orde.

Regionale waterberging

In artikel 5.49 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor Regionale waterberging. Het voornemen voorziet ter plaatse niet in ontwikkelingen die het waterbergend vermogen beperken. Voorliggend TAM-Omgevingsplan strekt door de aanleg van de groenblauwe as mede tot het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. Hiermee vindt waterberging volledig op eigen terrein plaats. Met de voorgenomen herontwikkeling van het beekdal van de Run kan de waterbergende functie van omliggende gronden mogelijk verdwijnen. Naar verwachting wordt hier medio januari 2026 een definitief besluit over genomen. In de juridische regeling is vooralsnog conform de huidige planologische regeling een aanvullende beschermingsregeling opgenomen ten behoeve van de regionale waterbergingsfunctie

Attentiezone waterhuishouding, Natuur Netwerk Brabant en Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' strekt tot de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Aan de westzijde van het plangebied zijn de Attentiezone waterhuishouding en het NNB gelegen. De beoogde lodges in en rondom de waterplas worden buiten het NNB gerealiseerd, waarmee geen afbreuk aan de gebiedsaanwijzingen is voorzien.

Aansluitend op het NNB geldt de gebiedsaanduiding 'Groenblauwe waarden'. Deze aanduiding strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken. De insteek van onderhavige ontwikkeling is het behouden van de groene uitstraling van het plangebied. Daarnaast wordt een groenblauwe as in de vorm van een beekloop met omliggend een natuurstrook gerealiseerd (ca. 12.500 m²) om te voldoen aan de hemelwaterbergingsopgave op locatie. Het plangebied wordt hiermee klimaatadaptief ingericht.

Kwaliteitsverbetering

De ontwikkeling is gezien de bestaande planologische mogelijkheden alsmede het opgestelde Masterplan passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Met het voornemen is wel sprake van intensivering van het huidige recreatieve gebruik, dat niet past binnen het omgevingsplan gemeente Veldhoven. Zo wordt met het voornemen de gebruiksfunctie van het toegestane (zorg)hotel verbreed en wordt daarnaast de toegestane oppervlakte van het hotel evenals van de toegestane recreatieverblijven vergroot.

Bij dergelijke ontwikkelingen dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap van het gebied of de omgeving. In het kader van de kwaliteitsverbetering zijn regionaal afspraken gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen en is door de provincie Noord-Brabant akkoord bevonden. De gemeente Veldhoven heeft zelf geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de regeling van De Kempen worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. De intensivering van het recreatiepark valt onder categorie 3, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'. Voor het kwantitatief bepalen van de omvang van de minimale investeringsverplichting wordt regionaal gewerkt met gestandaardiseerde normbedragen ('forfaitaire bedragen') per ruimtelijke ontwikkeling. In beginsel dient 20% van de waardevermeerdering van de planologische wijziging te worden geïnvesteerd in het landschap. Voor uitbreiding van recreatieverblijven op een bestaand recreatiepark zijn geen forfaitaire bedragen vastgesteld in regionaal verband en is maatwerk noodzakelijk.

Op basis van normbedragen in andere regio's en gemeenten en andere recreatieve ontwikkelingen binnen de gemeente is voor de waarde van de gronden ter plaatse van de te bebouwen gronden binnen de recreatie functie (recreatieverblijven/chalets, lodges, horeca en centrale voorzieningen) uitgegaan van €40 per m². Voor de onbebouwde recreatieve gronden is uitgegaan van een normbedrag van €12,50 per m². Voor het hotel is uitgegaan van €100 per m².

Met inachtneming van bovenstaande normbedragen leidt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot een waardevermeerdering van €192.420, - en dient de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering minimaal €38.485,- te bedragen, zie onderstaande tabel.

Bestaande situatie	Oppervlakte in m²	Waarde / m²	Totale waarde
Recreatie – onbebouwd	142.800	12,50	1.785.000
Recreatie bebouwd:			
- 220 vaste standplaatsen	80 * 220 = 17.600		
- 32 recreatiewoningen	90 * 12 + 125 * 24 = 3.580		
- Centrale voorzieningen	1.400		
- Horeca	1.085	40	
Totaal:	23.665		946.600
1 bedrijfswoning	185	75	13.875
Recreatie hotel	2.446	100	244.600
Natuur	21.350	1	21.350
Totaal	188.000		3.011.425

Toekomstige situatie			
Recreatie – onbebouwd	133.890	12,50	1.673.625
Recreatie – bebouwd			
- 179 nieuwe recreatie verblijven + 40 bestaande = 219	110 * 219 = 24.090		
- 28 lodges	100 * 28 = 2.800		
- Centrale voorzieningen	1.400		
- Horeca	1.085		1.175.000
- Totaal	29.375		
1 bedrijfswoning	185	75	13.875
Recreatie - hotel	3.200	100	320.000
Natuur	21350	1	21.350
Totaal	188.000		3.203.850
Waarde vermeerdering			192.425
Bijdrage LIR	20%		38.485

Daarnaast geldt op basis van de huidige planologische regeling ook nog een voorwaardelijke verplichting voor het in gebruik nemen van het hotel en 12 recreatie woningen (lodges). Deze verplichting bestaat uit een fysieke tegenprestatie alsmede een aanvullende financiële vergoeding, voor een bedrag van in totaal 27.000 euro. Dit leidt in totaal tot een vereiste bijdrage van 65.485 euro.

De vereiste kwaliteitsbijdrage zal door initiatiefnemer worden gestort in een gemeentelijk fonds, dat zal worden benut ten behoeve van realisering van het aangrenzende beekherstelproject de Run van waterschap de Dommel. Voor deelgebied Heers wenst de gemeente Veldhoven de landschappelijke inpassing te vergroten. Met de kwaliteitsbijdrage zal onder meer 3 km aan houtsingels in het aangrenzende gebied worden gerealiseerd om daarmee de cultuurhistorische hekkenstructuur in het landschap weer terug te brengen.

De kwaliteitsbijdrage wordt nader vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Samen met de beoogde realisatie van de groenblauwe as, het gebruik van kavelpaspoorten en het behoud en versterking van de groene buitenrand wordt bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Op basis van het vitaliteitsonderzoek vakantieparken Noord-Brabant (bijlage 1) is de vitaliteit van de revitalisatie het recreatiepark nader onderbouwd. Het initiatief voldoet tevens aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.1.3 en bijlage 2. Daarnaast wordt het initiatief niet gerealiseerd binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Conform artikel 5.78 kan een omgevingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving, qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving. Zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk van deze motivering alsmede het vastgestelde Masterplan wordt het voornemen passend geacht in de omgeving. Conform het gestelde in artikel 5.79 van de Omgevingsverordening zullen de nieuwe recreatieverblijven evenals het recreatiepark bedrijfsmatig beheerd worden. Permanente bewoning van de recreatieverblijven is uitgesloten. Het voornemen leidt niet tot bovenlokale effecten of een grote publieksaantrekkende werking en wordt op basis van het vastgestelde Masterplan passend geacht binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

4.2.2.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Energie Strategie (RES)

4.3.1.1 Wettelijk kader

In Nederland is er een klimaatakkoord. Daarin staan meer dan 600 afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Dat is nodig om de opwarming van de aarde tegen te gaan. 30 energieregio's maken plannen om aan die afspraken te voldoen. Zo'n plan heet Regionale Energiestrategie: RES. In deze plannen staat hoe de regio's meer duurzame energie en minder aardgas gaan gebruiken. Dat is de energietransitie.

De RES MRE 1.0 is eind 2021 vastgesteld door alle gemeenteraden van de MRE, de algemene besturen de twee waterschappen en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Klimaatneutraal in 2050: daar gaat de MRE voor! Alle energie die de MRE dan gebruikt, willen ze duurzaam opwekken. In 2030 wil de MRE al een heel eind op weg zijn. Dan willen ze 49% minder CO₂ uitstoten dan in 1990.

De belangrijkste punten uit het RES MRE 1.0 zijn terug te vinden in de volgende 9 thema's:

1. Stap voor stap naar duurzame energie:

De aarde warmt op, veel planten en diersoorten verdwijnen, de zeespiegel stijgt. Dat gaan we tegen met de maatregelen in het Klimaatakkoord. Eén van die maatregelen is dat we meer duurzame energie opwekken. Tot 2030 kan dat met zon- en windenergie op land. Dat gebeurt in 30 energieregio's in Nederland. De Metropoolregio Eindhoven is er één van. Wij dragen in 2030 2 terawattuur (TWh) aan duurzame energie bij aan het Klimaatakkoord. Met zonnedaken, -velden en windturbines. 1,15 TWh daarvan hebben we al gerealiseerd of bereiden we nu voor.

2. Besparen, besparen en besparen:

We gaan inzetten op energiebesparing. Waarom? Alles wat we niet nodig hebben, hoeven we ook niet op te wekken. Door ons verbruik te verminderen, besparen we CO₂ en verlagen we onze energierekening. Het is onze ambitie om mensen in onze regio in beweging te krijgen zodat er zoveel mogelijk energie wordt bespaard. Niet alleen in het gebruik van energie, ook bij de aanschaf van apparaten en bij aanpassingen van huizen en gebouwen, zoals isoleren en renoveren.

3. Zoveel mogelijk zon op dak:

We zetten ons maximaal in voor het zoveel mogelijk benutten van bijvoorbeeld grootschalige daken voor opwek van zonne-energie. Daarom plaatsen we zonnepanelen op alle geschikte daken en op ongebruikte terreinen. En op restgronden zoals stortplaatsen en in bermen van spoor- en autowegen. Woningcorporaties, lokale energiecoöperaties en bedrijven doen ook mee. Hiervoor werken we samen met alle relevante partners zoals het Rijk, provincie, bedrijven en eigenaren

4. Zon en wind op land:

Met alleen zon op dak reddend we het niet. Daarom plaatsen we ook zonnenvelden en windturbines. Waar precies, stemmen we nauw af met inwoners en belanghebbenden. We koppelen dit aan andere opgaven en houden rekening met de milieueffecten en lokale belangen. In deze zogenaamde zoekgebieden wekken we 0,57 TWh op.

5. Duurzame warmte:

Veel woningen en gebouwen verwarmen we nu nog met aardgas. Stap voor stap schakelen we over op duurzame warmtebronnen, bijvoorbeeld warmte uit bodem of oppervlaktewater, restwarmte van industrie, maar ook zonthermie of hybride warmtepompen. Maar: gemeente-overstijgende bronnen zijn schaars in onze regio. Daarom werken we samen om die zo goed mogelijk te gebruiken. We onderzoeken meer mogelijkheden en nieuwe technieken die warmte kunnen leveren. Elke gemeente stelt uiterlijk in december 2021 een Transitievisie Warmte vast, waarin staat in welke wijken voor 2030 wordt begonnen en welke duurzame warmtebron daarvoor in aanmerking komt.

6. Het elektriciteitsnetwerk uitbreiden:

Als we veel meer duurzame energie opwekken, heeft dat ook gevolgen voor het elektriciteitsnet. Het net moet worden uitgebreid maar dat kost veel tijd. We verdelen de beschikbare capaciteit dus slim. De netbeheerder en lokale en regionale overheden hebben daar doorlopend contact over. Ook werken ze aan vernieuwende oplossingen om meer duurzame energie mogelijk te maken.

7. Mede-eigenaar worden:

Zon- en windparken leveren geld op. Wij willen dat iedereen in de directe omgeving daar maximaal van profiteert. Dit zorgt voor betrokken inwoners en geld voor de regio. Dat geld kunnen we bijvoorbeeld gebruiken voor nieuwe energieprojecten. Het lokale eigendom organiseren we in nauw overleg met lokale energiecoöperaties.

8. Het toekomstige energiesysteem:

Het aanbod van fossiele energie is min of meer constant. Dat geldt niet voor zon- en windenergie. We moeten duurzaam opgewekte energie dus in kunnen zetten als dat nodig is. Hier zijn nog veel technologische ontwikkelingen voor nodig. Het toekomstige energiesysteem zal drastisch verschillen van het huidige energiesysteem. Daarbij benutten we vernieuwingen, onder andere uit onze regio.

9. Samen de energieambitie realiseren:

Ons landschap en onze omgeving veranderen in de komende jaren. Zonnenvelden en windturbines maken de duurzame energievoorziening steeds zichtbaarder. We kunnen daarbij niet zonder draagvlak en acceptatie van inwoners en bedrijven. Ook de stem van onze toekomst, de jongeren van nu, is daarin onmisbaar. In samenwerking met bedrijven en inwoners zijn gemeenten al volop bezig met projecten. Om tot goede keuzes te komen en de energietransitie voor iedereen betaalbaar te

houden, blijven we in gesprek met inwoners, ondernemers, wetenschappers, volksvertegenwoordigers en direct betrokkenen. Want alleen samen kunnen we de energie-ambitie realiseren. Doet u ook mee?

4.3.1.2 Motivering planspecifiek

In de gebruiksfase en exploitatie van het gehele park zal zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzame energie. De ontwikkeling zelf voorziet vanwege de huidige ontwikkelingen niet in de aanleg van zonnepanelen.

Initiatiefnemer wenst conform het Masterplan daar waar mogelijk om te schakelen naar een duurzamere bedrijfsvoering. Dit doet zij door actief te streven naar het verminderen van afvalstromen en verbruik van gas, water, elektriciteit en fossiele brandstoffen. Hiertoe worden onder andere navolgende maatregelen genomen:

- beperken van het energieverbruik door gebruik te maken van zoveel mogelijk ledlampen en verlichtingssensoren;
- gebruik van elektrische voertuigen en materialen;
- gebruik van natuurlijke materialen voor bewegwijzering en speelgelegenheden.

Gelet op de huidige netwerkcongestie en bijbehorende investeringen zal de omschakeling naar een duurzamere bedrijfsvoering fasegewijs plaats vinden.

4.3.1.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande is de ontwikkeling niet strijdig met de RES.

4.3.2 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening

4.3.2.1 Wettelijk kader

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweezorg te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Als wordt voldaan aan de beleidsregels, kan ervan uit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

4.3.2.2 Motivering planspecifiek

Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met een goede bereikbaarheid van het nieuwe hotel, horecagelegenheid, recreatiewoningen en recreatieverblijven. Het recreatiepark is via

de hoofdentree van het Resort en de hoofdentree van het park (zuid) ontsloten op de Witvenseweg. Daarnaast zijn er nog twee inritten voor calamiteiten (en voor werkverkeer). Het park is zodoende goed ontsloten. Met de situering van de opstelplaatsen is de bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen gewaarborgd.

4.3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport

4.4.1.1 Wettelijk kader

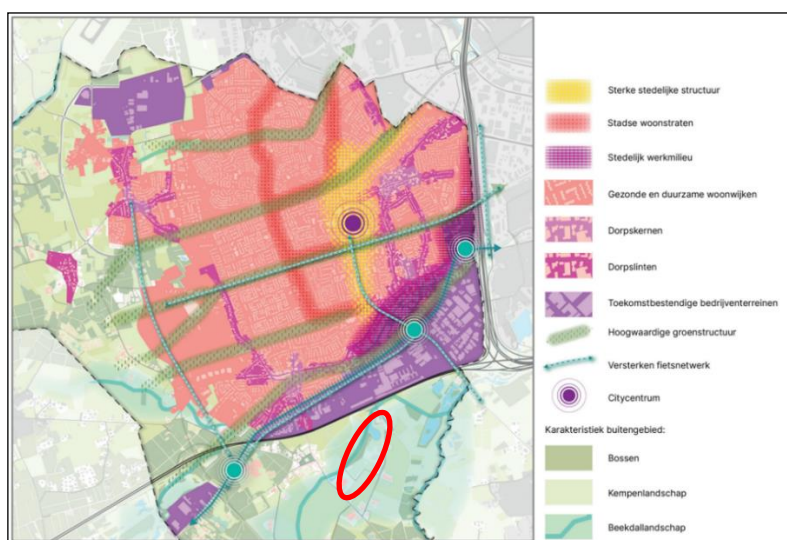
Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. Voor deze beoordeling is de uitgave van februari 2024 geraadpleegd. In deze omgevingsvisie geven wij aan waar we als gemeente op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten;
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad;
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

In de omgevingsvisie zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het City Centrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat wordt gestreefd naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden weergegeven. Er gelden afzonderlijke gebiedsopgaven voor de volgende gebieden:

1. Dorpskernen en -gehuchten.
2. Dorpslinten.
3. Woonwijken en stadse woonstraten.
4. Buitengebied.
5. Bedrijventerreinen.
6. Sterke Stedelijke Structuur.



Figuur: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Veldhoven met ligging plangebied aangeduid

Bij elke ontwikkeling geldt als uitgangspunt dat minimaal een neutraal, maar bij voorkeur een positief, effect wordt behaald op de thema's natuur en biodiversiteit, gezondheid, bodem en water.

4.4.1.2 Motivering planspecifiek

Het plangebied is op basis van de Omgevingsvisie Veldhoven aangeduid als buitengebied. Hier gelden de volgende gebiedskaders:

- In en rondom de beekdalen ligt het primaat bij de natuur, recreatie en energie-opwek is alleen mogelijk als dit geen schade toebrengt aan de natuur;
- In het buitengebied ten zuiden van de A67 ligt een hoogspanningsverbinding, de werking en veiligheid van deze verbinding moet ten allen tijde worden gewaarborgd;
- Om het buitengebied leefbaar te houden en een bijdrage te leveren aan het versterken van de omgevingskwaliteit faciliteren we herbestemmingen van voormalige agrarische bebouwing en kleinschalige ontwikkelingen in de verbrede landbouw, zoals zorgboerderijen en recreatieve activiteiten;
- Uitbreiding en verbetering van een fijnmazig recreatief netwerk, met oog voor de natuur.

De beekdalen van De Run, de Gender, Poelenloop en Dommel vormen een sterk contrast met het aangrenzend stedelijk gebied, zoals aan de zuidkant van De Run. De bossen bieden rust en recreatieve mogelijkheden. Naast landbouw en natuur heeft het buitengebied ook een functie als uitloopegebied voor het stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het revitaliseren van een bestaand, verouderd recreatiepark. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd voor recreatieve doeleinden. De ontwikkeling past binnen de gebiedskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Veldhoven en het hiertoe opgestelde Masterplan voor de gehele herontwikkeling van het park. Het plangebied wordt klimaatadaptatief ingericht en de bestaande waarden van het Natuur Netwerk Brabant (in en buiten plangebied) worden duurzaam in stand gehouden. Daarnaast wordt vindt er kwaliteitsverbetering plaats in en rondom het plangebied. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de Omgevingsvisie Veldhoven.

4.4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie Veldhoven.

4.4.2 Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040'

4.4.2.1 Wettelijk kader

Op 7 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040' vastgesteld. Hierin staat waar Veldhovenaren vinden dat de toekomst van Veldhoven over moet gaan, wat hen bezighoudt en hoe zij de toekomst voor zich zien. Dit is wat de samenleving van Veldhoven over de toekomst van Veldhoven vindt.

1. Het dorpse karakter

Er is waardering voor de eigen dorpskernen, wijken en identiteiten. Het behoud van het dorpse karakter is hierbij een belangrijke factor. De Veldhovenaren willen betrokken worden bij de (grootschalige) veranderingen en helpen om samen een nieuw Veldhoven te maken, gebaseerd op wat al goed is. Hierbij wordt ontmoeting in de buurt als heel belangrijk ervaren.

2. Groen als onderdeel van een prettig leven

Voor (veel) mensen is het prima dat Veldhoven moet groeien, maar wanneer hierbij groen in het geding komt doet dit af aan de leefbaarheid in Veldhoven. Groen en groei moet daarom in evenwicht zijn, waarbij moet worden ingezet op meer groen in de wijken. Daarnaast moet volgens veel Veldhovenaren ook ruimte behouden worden. Dit is misschien ingewikkeld in combinatie met groei. Dit vraagt om innovatieve oplossingen waarbij ook naar bestaande (leegstaande) panden gekeken wordt.

3. Woningbouw en voorzieningen

Wat de Veldhovenaren betreft moet de focus liggen op het aanbod van woningen voor jonge mensen, zodat die zich in Veldhoven kunnen blijven vestigen. Dit kan o.a. worden bereikt door de doorstroming voor ouderen, met interessante en mooie voorzieningen waar ouderen samen kunnen wonen en komen, te bevorderen. De samenleving in Veldhoven wil actief meedenken over wonen en bouwen.

4.4.2.2 Motivering planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het revitaliseren van een bestaand, verouderd recreatiepark. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de bestaande recreatieve functie. Er is sprake van efficiënt ruimtegebruik. De bestaande groenwaarden binnen het plangebied blijven zoveel als mogelijk behouden. Centraal in het plangebied wordt een groene ader gerealiseerd om aan de hemelwaterbergingsopgave te kunnen voldoen. Daarnaast vindt kwaliteitsverbetering plaats in en rondom het plangebied. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie voor groen als onderdeel van een prettig leven.

4.4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040'.

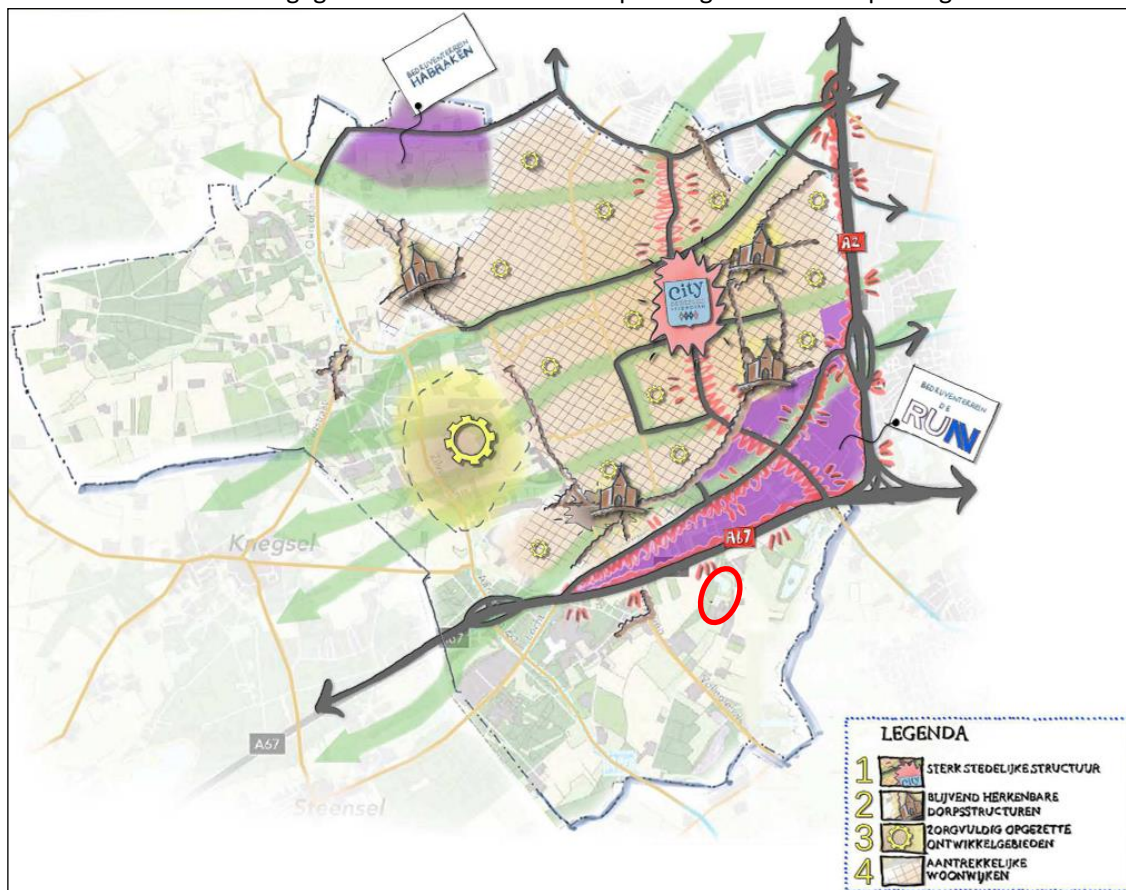
4.4.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

4.4.3.1 Wettelijk kader

Het welstandsbeleid van de gemeente Veldhoven is opgenomen in het Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit' (hoofdstuk 4). In dit document zijn 4 kernwaarden bepaald, 5

architectuurprincipes benoemd en een excessenregeling opgesteld. Samen vormen deze de welstandscriteria van Veldhoven.

Het ambitedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. In de onderstaande kernwaardenkaart is aangegeven welke kernwaarde op welk gebied van toepassing is.



Figuur: Uitsnede kaart Ambitedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' met ligging plangebied aangeduid

De 4 kernwaarden zijn:

1. Sterk, stedelijke structuur:

Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen; de gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden; daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot;

2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren:

Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorps kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Te veel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorps beeld namelijk

verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroebeleen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren;

3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden:

Bij het realiseren van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. De gemeente biedt ruimte aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat deze bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie plaatsvinden en ingepast worden dat sprake is van een meerwaarde;

4. Aantrekkelijke woonwijken:

Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied wordt hierbij ook gezien als een eigen wijk met een eigen karakter.

In gebieden die zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria. Het betreft de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Samenhang vormgeving, functie en constructie;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

4.4.3.2 Motivering planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het achtererfgebied. Binnen het achtererfgebied gelden geen redelijke eisen van welstand.

4.4.3.3 Conclusie

Het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Beoordeling gevolgen fysieke leefomgeving

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving (ruimtelijke aspecten en milieu), die moeten worden beoordeeld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Bodem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

5.1.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Ow opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De regels voor bodem berusten op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast in het omgevingsplan. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

In paragraaf 22.3.7 van de bruidsschat zijn de regels over het gebruik en beheer van de bodem opgenomen. Het gaat hierbij onder meer om regels over het verrichten van nazorg na een bodemsanering en kleinschalig graven boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. Verder zijn er in paragraaf 22.2.3 nadere (beoordelings)regels opgenomen over het uitvoeren van bouwactiviteiten. Deze regels hebben betrekking op het bouwen op verontreinigde bodem. Niet iedere bouwactiviteit valt onder het toepassingsbereik. Er moet sprake zijn van een bodemgevoelige locatie. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

5.1.2 Beoordeling

Het plangebied heeft op basis van het huidige planologisch regime reeds de functie 'Recreatie'. De beoogde revitalisatie van het recreatiepark leidt niet tot een functiewijziging.

In het verleden is reeds een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen binnen het gehele recreatiepark. Met het uitgevoerde vooronderzoek is een beeld verkregen van de verwachte bodemkwaliteit en bijzonderheden op de onderzoekslocatie. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

Vervolgens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele park om na te gaan of de bodem geschikt is voor het huidig en toekomstig gebruik. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetoonde (licht verhoogde) concentraties in de grond en het grondwater geven vanuit de Omgevingswet geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De matig verhoogde concentratie met minerale olie in de bovengrond ter plaatse van deellocatie D geeft geen aanleiding een overschrijding van de interventiewaarde / toelaatbare kwaliteit te verwachten. Vanuit de Omgevingswet is er geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De verhoogde concentratie koper in het grondwater van PB016 sluit aan bij hetgeen op basis van diffuse en semi-natuurlijke verhoogde (achter)grondwaarden verwacht kan worden en overschrijdt de risicogrenzen grondwater niet. Er is geen aanleiding voor vervolgacties;
- Ten aanzien van grondverzet op de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de vrijkomende (boven)grond naast de overwegend aangetroffen bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur, deels indicatief wordt ingedeeld als bodemkwaliteitsklasse Industrie (MM16) en matig verontreinigd (MM41) bij de schuur en tractoren opslag. De gehele ondergrond wordt indicatief ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur (Altijd toepasbaar);
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het beoogde gebruik (recreatieve doeleinden) en de voorgenomen activiteiten.

Gelet op de conclusies van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (bijvoorbeeld geluid afkomstig van windturbines).

5.2.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

a. Instructieregels Rijk

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Ow is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden.

Een geluidaandachtsgebied is een zone rond bijvoorbeeld wegen, spoorlijnen en industriële gebieden. Ook drukke 30 km/u-wegen vallen binnen deze zone. Het gebied wordt vastgesteld op basis van berekeningen en omvat het gebied waarin de standaard geluidsnormen mogelijk worden overschreden. Indien binnen dit gebied een geluidgevoelig gebouw wordt gebouwd, dient te worden gecontroleerd of de geluidsnormen op de gevel van dat gebouw worden nageleefd. Wat als geluidgevoelige gebouwen en ruimtes wordt beschouwd, is vastgelegd in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de standaardgeluidsnormen, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Geluid dat de grenswaarden overschrijdt, is in principe niet toegestaan, met enkele uitzonderingen.

Een geluidproductieplafond geeft aan wat de maximaal toegestane geluidproductie is op een bepaald fictief punt, het referentiepunt, dicht bij de geluidsbron. Daarnaast biedt afdeling 3.5 van het Bkl het wettelijk kader voor het beheersen van geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industriële gebieden. In artikel 5.78b van het Bkl zijn activiteiten benoemd die aanzienlijk geluid kunnen veroorzaken.

Geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld in artikel 3.20 van het Bkl. Dit betreft onder andere gebouwen of delen van gebouwen die een woonfunctie hebben. De geluidsnormen zijn gericht op het geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en zijn primair bedoeld om de gezondheid te beschermen door eisen te stellen aan het geluid rond woningen, waar mensen vaak langdurig verblijven en slapen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

In paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat zijn de gemeentelijke regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw. Hierbij is onder meer bepaald wat de geldende geluidwaarden zijn, in welke gevallen een geluidonderzoek moet worden verricht en aan welke voorwaarden een dergelijk onderzoek moet voldoen.

c. Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven heeft op 30 januari 2024 'Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Veldhoven' vastgesteld. Met deze beleidsregels wordt voor wat betreft het milieuaspect 'geluid' duidelijk wat aanvaardbaar is en wordt er invulling gegeven aan de open normen van het Bkl – zoals bijvoorbeeld de open norm 'aanvaardbaar geluidsniveau' in de aandachtsgebieden van wegen en industrieterreinen.

5.2.2 Geluid door activiteiten die in aanzienlijke mate geluid veroorzaken

In artikel 5.78b van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

1. Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
2. Geluid door windturbines en windparken;
3. Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

De geldende geluidwaarden voor deze specifieke activiteiten zijn opgenomen in respectievelijk paragraaf 22.3.4.2 tot en met 22.3.4.4 van de bruidsschat.

5.2.3 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een aantal recreatieverblijven, -voorzieningen en -appartementen evenals een hotel. Een recreatieverblijf betreft géén geluidgevoelig gebouw aangezien permanente bewoning van de recreatieverblijven is uitgesloten. Een hotel wordt onder de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) eveneens niet aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw, omdat het een logiesfunctie betreft en dus niet bedoeld is voor permanent verblijf zoals woningen of verzorgingshuizen. Dit betekent dat hotels niet hoeven te voldoen aan de specifieke geluidsbeschermingsregels voor geluidgevoelige gebouwen van de Omgevingswet. Gemeenten hebben onder de Omgevingswet meer vrijheid bij ruimtelijke ordening en kunnen vanuit het oogpunt van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)" aanvullende bescherming toepassen op gebouwen zoals hotels waar regelmatig mensen verblijven. Dit geldt vooral als wordt verwacht dat gasten hinder kunnen ondervinden van een specifieke geluidsbron. In omgevingsplannen kan daarom besloten worden om een hotel in de beoordeling wél als geluidgevoelig aan te merken.

Het park is gelegen in het geluidaaandachtsgebied van de rijksweg A67, de Runstraat, de Witvenseweg de Runstraat en de Heerseweg. Aan de noordzijde van deze snel weg is het bedrijf ASML gesitueerd. Dit is een gezoneerd industrieterrein met de 50 dB contour in het plangebied.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de afweging gemaakt om een akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai uit te voeren. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai

Naam	Omschrijving	Hoogte (meter)	Geluidbelasting (Lden)		
			Rijksweg A67	Lokale wegen	Gezamenlijk
01	hotel noordgevel	1,5/5,0/8,0	65**/67**/67**	47/49/50	65/67/67
02	hotel westgevel	1,5/5,0/8,0	65**/67**/67**	38/40/41	65/67/67
03	hotel westgevel	1,5/5,0/8,0	64**/66**/66**	34/36/37	64/66/66
04	hotel zuidgevel	1,5	58*	31	58
05	hotel westgevel	1,5/5,0/8,0	59*/62**/63**	24/36/38	59/62/63
06	hotel zuidgevel	1,5/5,0/8,0	55*/56*/56*	38/39/40	55/56/56
07	hotel oostgevel	1,5/5,0/8,0	52*/55*/56*	41/43/45	52/55/56
08	hotel oostgevel	1,5/5,0/8,0	55*/57*/57*	46/48/49	55/57/57
09	hotel, noordgevel	1,5/5,0/8,0	61**/63**/63**	48/50/51	61/63/64
10	hotel, noordgevel	1,5	59	45	59
Streef -tandaardwaarde			50	53	
Streef-grenswaarde			60	70	

*) overschrijding streef-standaardwaarde

**) overschrijding streef-grenswaarde

Tabel: Waarneempunten met geluidbelasting Lden van de gevel in dB

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels een gezamenlijke geluidbelasting van wegverkeerslawaai van ten hoogste 67 dB op 5,0 en 8,0 meter waarneemhoogte.

De streef-grenswaarde van 60 dB wordt in rekenpunten op de noord en westgevel overschreden. De streef-standaardwaarde van 50 dB voor rijkswegen wordt in alle rekenpunten overschreden. De geluidbelasting van lokale wegen voldoet in alle rekenpunten aan de standaardwaarde.

Uit het oogpunt van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)' kan de gemeente aanvullende bescherming eisen op gebouwen zoals hotels waar regelmatig mensen verblijven. Deze bescherming zou bijvoorbeeld door aanvullende gevelmaatregelen gerealiseerd kunnen worden.

De geluidwering van een gevel bij nieuwbouw is in standaarduitvoering ten minste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) langtijdgemiddelde geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen.

Bij de berekende geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van ten hoogste 67 dB in rekenpunt 01, is het zonder nader onderzoek niet aannemelijk dat wordt voldaan aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau. De geluidwering van de gevels van de kamers aan oost en zuidgevel moet ten hoogste (57-33=) 24 dB bedragen om te voldoen aan de richtwaarde. Voor de kamers aan noord en westgevel moet de geluidwering (67-33=) 34 dB bedragen.

Berekeningsresultaten industrielawaai

In onderstaande tabel zijn de geluidbelastingen in de rekenpunten vermeld als gevolg van het gezoneerd industrieterrein van ASML. De waarden zijn indicatief berekend aan de hand van een fictieve geluidbron (standaard spectrum industrielawaai) voor het industrieterrein die een geluidbelasting heeft van 50 dB(A) op de contour.

Naam	Omschrijving	Hoogte (meter)	Geluidbelasting (Lden)
			Berekend
01	hotel noordgevel	1,5/5,0/8,0	47/50/50
02	hotel westgevel	1,5/5,0/8,0	47/50/50
03	hotel westgevel	1,5/5,0/8,0	47/49/49
04	hotel zuidgevel	1,5	39
05	hotel westgevel	1,5/5,0/8,0	43/46/46
06	hotel zuidgevel	1,5/5,0/8,0	37/37/38
07	hotel oostgevel	1,5/5,0/8,0	35/40/40
08	hotel oostgevel	1,5/5,0/8,0	39/41/41
09	hotel, noordgevel	1,5/5,0/8,0	44/47/47
10	hotel, noordgevel	1,5	34
Streef-standaardwaarde			50
Streef-grenswaarde			55

Tabel: Waarneempunten met geluidbelasting Lar,LT industrielawaai IT-ASML

Uit de berekeningsresultaten voor industrielawaai blijkt op de gevels van de nieuwe logiesfuncties een geluidbelasting van ten hoogste 50 dB. Er wordt voor industrielawaai voldaan de streefstandaardwaarde van 50 dB op alle gevels.

Geluiduitstraling naar de omgeving

Ten behoeve van het voornemen heeft tevens een beoordeling plaatsgevonden van mogelijke akoestische effecten van het voornemen op de omgeving. Deze beoordeling is als bijlage 6 bij deze motivering 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.

Nader gedetailleerd akoestisch onderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Bij verdere uitwerking van het plan wordt wel geadviseerd de technische installaties akoestisch te verifiëren.

5.2.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

5.3.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Ow komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Ow.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een plan binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het plan binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven volgens artikel 5.54 Bkl. Valt een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een plan de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

b. Aandachtsgebieden

Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit in de zogenoemde aandachtsgebieden. Als besluiten binnen een aandachtsgebied leiden tot een verhoging van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, of als gemeenten activiteiten toestaan die betrekking hebben op wegen, vaarwegen of spoorwegen en waarvoor luchtkwaliteitsregels gelden volgens het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), moet dit in overweging worden genomen.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

In artikel 2.78 Omgevingsregeling (Or) is bepaald dat de gemeente Veldhoven onder de agglomeratie Eindhoven valt, en daarmee onderdeel is van een aandachtsgebied voor NO₂ en PM₁₀. Dat betekent dat er normaliter nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is.

5.3.2 Beoordeling

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 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. Zoals in paragraaf 5.10 is gemotiveerd is leidt het voornemen tot een toename in verkeersgeneratie van ca 1100 verkeersbewegingen per etmaal.

Op basis van onderstaande ingevulde NIBM-tool is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1100
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,90
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
geen nader onderzoek nodig	

Figuur: Ingevulde NIBM-tool

De totale projectbijdrage is zodanig klein dat dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde.

In relatie tot het woon- en leefklimaat vinden er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats. 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.

Gelet op de conclusies van de opgestelde notitie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

5.4.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, daarin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandseisen;
- Randvoorwaarden.

De gemeente is verplicht om in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vast te stellen rondom rioolwaterzuiveringsinstallaties, locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden, en rondom agrarische activiteiten die geur veroorzaken bij een geurgevoelig gebouw. Binnen deze contour geldt een 'hoge bescherming', terwijl daarbuiten een 'lage bescherming' van toepassing is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf besluiten of zij geurregels opneemt in het omgevingsplan.

Daarnaast bevat artikel 8.20 van het Bkl specifieke beoordelingsregels voor geur in verband met milieubelastende activiteiten. Bedrijfsmatige activiteiten op industrie- en bedrijventerreinen kunnen geurhinder veroorzaken en worden dan als geurbron beschouwd. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder acceptabel is. Bij het beoordelen van het aanvaardbare geurhinderniveau moet de gemeente rekening houden met het omgevingsplan.

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

Het onderdeel geur is geregeld in paragraaf 22.3.6 van de bruidsschat. Deze regels zijn van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig object. De regels zien op geur door het houden van landbouwhuisdieren waarvoor geurnormen en vaste afstanden gelden, geur afkomstig van andere agrarische activiteiten en geur afkomstig van het exploiteren van zuiveringstechnische werken. In de geurverordening wordt nog uitgegaan van de 'oude' systematiek: zo wordt er nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van dat verwezen wordt naar de nieuw aan te wijzen bebouwingscontour.

c. Gemeentelijk beleid

- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven (12 juni 2008 vastgesteld):
Deze verordening is bij de inwerkingtreding van de Ow onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven geworden (artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet Ow). Zie de regels van artikel 22.3.6 van de bruidsschat.
- Beleidsregels definitie geurgevoelig gebouw Veldhoven 2024 (30 januari 2024 vastgesteld):
De definitie van een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 lid 1 Bkl) wijkt af van de definitie van een geurgevoelig object (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)). Deze wet is vanaf 1 januari 2024 vervallen. Volgens de definitie van het Bkl zijn er minder gebouwen geurgevoelig. Met deze beleidsregel zijn vooralsnog dezelfde gebouwen geurgevoelig als onder de Wgv in de bepaling van geurbelasting door veehouderijen.

5.4.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de revitalisatie 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. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Activiteiten en milieuzonering (nieuwe stijl)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de Handreiking milieuzonering nieuwe stijl.

5.5.1 Wettelijk kader

De VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering 2024 vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Ow.

In de nieuwe handreiking blijven de basisprincipes van functiescheiding (waar nodig) en inwaartse zonering in stand. Hiervoor wordt echter niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten. De nieuwe handreiking gaat uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zónder een Lijst van activiteiten bij de regels.

De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

Inwaartse zonering rekent vanuit de (bestaande en geprojecteerde) milieugevoelige functies nabij een bedrijventerrein of ander werkterrein (hoofdzakelijk gericht op de toelating van publieksgerichte functies, zoals kantorenlocaties, perifere locaties met detailhandel zoals woonwinkels, bouwmarkten en autoshowrooms, en sportterreinen). Binnen het bedrijventerrein of een ander werkterrein zijn op korte afstand van de gevoelige functie slechts beperkt milieubelastende activiteiten toelaatbaar, ofwel activiteiten met een beperkte milieugebruiksruimte. Hoe groter de afstand tot de milieugevoelige functie, hoe groter de beschikbare gebruiksruimte. Er is dus sprake van afstandsafhankelijke milieubelasting. De omvang van de gebruiksruimte van activiteiten wordt bepaald door de afstandsafhankelijke milieubelasting die activiteiten kunnen veroorzaken. De belasting neemt dus af naarmate de ontvanger verder van de bron is verwijderd.

Geluid

In aanvulling op de standaard (gebiedsgerichte) geluidsregels voor activiteiten in gemeentelijke omgevingsplannen maakt de richtlijn 'Activiteiten en milieuzonering 2023' onderscheid in vier geluidszones met toenemende geluidsruijme. Deze zones worden geografisch over bedrijventerreinen of andere werkterreinen verdeeld en opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Werkterreinen anders dan bedrijventerreinen zijn over het algemeen bedoeld voor lichtere activiteiten, en voor dergelijke terreinen kan in de planregeling doorgaans worden volstaan met geluidszone 3 als maximum.

Geur

Voor het onderdeel geur worden drie zones met oplopende geurruimte onderscheiden. Over het algemeen zijn andere werkterreinen dan bedrijventerreinen bedoeld voor lichtere activiteiten. Voor dergelijke werkterreinen kan in de planregeling doorgaans worden volstaan met geurruimte zone 2 als maximum. De waarden voor geur gelden niet voor agrarische activiteiten.

Indicatie lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur

Naast dat de 'indicatie lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' in bijlage A5 van de handreiking aangeeft in welke geluid- en geurzone een activiteit is ingedeeld, is het ook zichtbaar of er een geluidsproductieplafond (GPP) geldt en of er sprake is van een mogelijk risicovolle activiteit (R). Verder kan een activiteit ook geschikt zijn voor functiemenging (FM). Indien er geen zone 1, 2, 3 of 4 aangewezen hoeft er geen rekening te worden gehouden met de richtafstanden.

5.5.2 Beoordeling

Onderstaande tabel betreft een uitsnede van de handreiking waar voor het recreatieterrein richtafstanden zijn opgenomen voor de aspecten geluid en geur.

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving	Positie							
-	-	Nummer		Geluid	Geur	GPP?	Risicovol?	Hoogste	Verkeer		Potentie voor functie-menging
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	FM	FM			FM	2	P	FM
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	2	1			2	2	P	
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:								
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	1	FM			1	1	G	
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	1	FM			1	1	G	
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	1	FM			1	1	G	

Figuur: Uitsnede indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur

De zonering 2 voor geluid correspondeert met een richtafstand van 50 meter. De zonering 1 voor geur correspondeert met een richtafstand van 30 meter. Uitgangspunt voor deze beoordeling is dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt ter plekke van een bestaande recreatieve functie.

Aan de noordzijde van het plangebied is op een afstand van 75 meter vanaf het beoogde hotel de woonfunctie Runstraat 47 gelegen. Hiervoor wordt aan de richtafstanden voldaan.

Aan de overzijde van de Witvenseweg ligt de bedrijfswoning Witvenseweg 7. De bestaande bedrijfswoning bevindt zich op 25 meter van de bestaande recreatieve bestemming en minimaal 40 meter van de beoogde nieuwe recreatieverblijven. De bestaande bedrijfswoning aan de Witvenseweg 8 wordt toekomstig mogelijk omgezet naar vier recreatieve appartementen. Met het voornemen wordt de afstand tussen de bedrijfswoning aan de Witvenseweg 7 en de appartementen niet verkleind.

Tussen de recreatieverblijven en de bedrijfswoning Witvenseweg 9a wordt voldaan aan de richtafstanden.

Aan de zuidwestelijke zijde is aan de Volmolenweg 9 een kwekerij gelegen. Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden.

Omgekeerd worden er met het planvoornemen geen geluidsgevoelige gebouwen dan wel geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Permanente bewoning van de recreatieverblijven is uitgesloten. Voor eventueel aanwezige omliggende bedrijfsactiviteiten geldt dat deze door de realisatie van de recreatieverblijven niet worden beperkt.

5.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Trillingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trillingen.

5.6.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

Uitgezonderd van de instructieregels uit het Bkl zijn:

- trillinggevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl);
- de activiteit wonen;
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

In het kader van een ruimtelijke inpassing kunnen in deze situaties trillingen wel een onderdeel van de afweging uitmaken in het kader van de beoordeling van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 van de Ow).

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit moet aan deze centrale instructieregel worden voldaan. Hierbij vindt een

afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). In dat geval is een beperkte motivering van aanvaardbaarheid nodig. Bij het afwijken van de standaardwaarde op basis van artikel 5.86, lid 2, van het Bkl is een uitgebreidere motivering nodig.

Voor woningen langs het spoor gelden geen instructieregels van het Rijk. De beoordeling moet plaatsvinden binnen de taak van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 van de Ow). Hierbij wordt meestal de Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006' van de Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) toegepast.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de bruidsschat.

5.6.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een trillinggevoelige ruimte of een trillinggevoelig gebouw.

5.6.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 Cultuurhistorie, archeologie en landschap

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten cultuurhistorie, archeologie en landschap.

5.7.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In artikel 5.130 lid 1 van het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende beginselen (lid 2):

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

In artikel 5.130 lid 3 Bkl is bepaald dat in het omgevingsplan ook:

- regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden;
- gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m² (artikel 5.130 lid 4 Bkl).

Wat betreft de bescherming van het landschap geldt het Europees Landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g Ov worden landschappen aangemerkt als onderdeel van deze leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden opgenomen in een omgevingsvisie van het Rijk, de provincie of de gemeente. Bepaalde landschapswaarden zijn vastgelegd in instructieregels van het Bkl. Zo bevat artikel 5.129 Bkl een instructieregel over het behoud van zicht op de vrije horizon van de zee. Daarnaast ziet artikel 5.130 Bkl ook op de bescherming van cultuurlandschappen.

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

Totdat de gemeenten regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt de regels die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

Op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven is het noordelijke deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd waarbij bodemingrepen groter dan 250 m² danwel 2.500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld voorzien zijn. In dergelijke gevallen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is de rest van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet toegestaan. In dergelijke gevallen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In paragraaf 22.2.6 van de bruidsschat is een vrijstellingsregeling opgenomen voor archeologisch onderzoek voor het uitvoeren van een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk of andere werkzaamheid die betrekking heeft op een oppervlakte van 100 m² of minder.

Verder zijn er in de ruimtelijke regels en de bruidsschat regels opgenomen over andere beschermde monumenten, alsook over gebouwen die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, of zijn aangemerkt als beeldbepalende panden.

c. Provinciaal beleid

Het Brabants erfgoed (met uitzondering van het immateriële en roerende erfgoed) staat in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is recent geactualiseerd en opgenomen in paragraaf 7.2 van de Beleidsregel omgevingsrecht. Op de kaart staat erfgoed dat van belang is voor de Brabantse identiteit.

De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het Rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook geeft de CHW nog alle informatie die eerder op de CHW 2006 te vinden was (ruim 30.000 erfgoedwaarden).

d. Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 9 september 2025 ingestemd met een actualisatie van het gemeentelijk erfgoedbeleid, de erfgoednota 'stad van vele gezichten'. Deze nieuwe Erfgoednota vervangt oudere beleidsdocumenten zoals de Nota Cultuurhistorie Veldhoven (2012) en het archeologiebeleid Veldhoven (2008/09) en sluit aan op de Omgevingsvisie Veldhoven (2024) en Kerkenvisie (2024). De nota brengt alle vormen van erfgoed samen: van archeologie en monumentaal groen tot historische dorpsgezichten en immaterieel erfgoed zoals tradities. Doel van het erfgoedbeleid is om erfgoed zichtbaar en beleefbaar te maken én te gebruiken als inspiratie voor de toekomst.

Op basis van de archeologische beleidskaart zijn een 7 tal verschillende categorieën met archeologische (verwachtings)waarden onderscheiden, te weten:

- a. Categorie 1: Rijksmonumenten
- b. Categorie 2: Gebied van zeer hoge archeologische waarde
- c. Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische waarde
- d. Categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde
- e. Categorie 5: Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde
- f. Categorie 6: Gebied van lage archeologische verwachtingswaarde (geen onderzoeksplicht)
- g. Categorie 7: Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven (geen onderzoeksplicht)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de in de gemeente Veldhoven aanwezige cultuurhistorische waarden van lokaal, regionaal en bovenregionaal belang aangegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in vijf verschillende waarden:

1. Beschermd rijksmonument, waaronder dorpsgezicht en buitenplaats;
2. Beschermd gemeentelijk monument, waaronder dorpsgezichten;
3. Cultuurhistorische vlakken en complexen van provinciaal belang;
4. Gemeentelijke cultuurhistorische ensembles;
5. Object of gebied met zeer hoge, hoge en redelijk hoge cultuurhistorische waarde, waaronder beeldbepalende panden en cultuurlandschappen (provinciekaart).

Verder beschikt de gemeente over een gemeentelijke erfgoedverordening. Deze verordening is bij de inwerkingtreding van de Ow onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven geworden (artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet Ow).

5.7.2 Beoordeling

Archeologie

Het plangebied is voor een groot deel voorzien van een hoge archeologische verwachting (categorie 4). De waterplas binnen het plangebied bevat geen archeologische verwachting. Met de beoogde ontwikkeling voor de revitalisatie van het recreatiepark zijn voor een groot oppervlak en dieper dan 0,3 onder maaiveld bodemingrepen te verwachten. Hierom is voor het gehele terrein een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zijnde een bureau- en verkennend booronderzoek. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8. Voor het receptiegebouw aan de Witvenseweg is later eveneens een dergelijk onderzoek uitgevoerd, omdat deze in eerste instantie niet mee is genomen in het onderzoek. Dit onderzoek is eveneens opgenomen in bijlage 8. Uit de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoeken 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.

Cultuurhistorie

Het plangebied bevat geen specifiek te beschermen cultuurhistorische waarden opgenomen. Het voornemen heeft betrekking op een gefaseerde herontwikkeling van een bestaand recreatie bedrijf, waar reeds sprake is van een verblijfsrecreatieve bestemming.

Met het planvoornemen vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Water en watersystemen

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid.

De gemeente Veldhoven heeft één omgevingsplan waar de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving in staan. Onder de fysieke leefomgeving vallen ook regels over water en ruimte. Omdat Waterschap De Dommel specifiek allerlei taken heeft op het gebied van het watersysteem moet het omgevingsplan goed aansluiten op de Waterschapsverordening van Waterschap De Dommel.

Het omgevingsplan is breder dan het voormalige bestemmingsplan. Bestemmingsplannen waren gericht op ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water is dit een belangrijk begrip. Het leidt ertoe dat er veel meer een integrale afweging plaatsvindt, omdat het gaat om de balans tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Waterbelangen zullen daardoor sneller in beeld zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

5.8.1 Wettelijk kader - Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024

De Waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Samen met het omgevingsplan bevat de Waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten.

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering motiveert de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door

maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij deze beleidsregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in plannen met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

5.8.2 Beleid en ambitie gemeente

VGRP en Integraal beheer kader openbare ruimte gemeente Veldhoven

De visie en strategie van de gemeente Veldhoven zijn vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Daarnaast is een integraal beheerkader openbare ruimte opgesteld. Het integraal beheerkader openbare ruimte motiveert de ambities voor het beheer van de openbare ruimte voor de gemeente Veldhoven. Deze ambities zijn vertaald naar de assets en vastgelegd op de assetsheets (beheerplannen). Het doel hiervan is om eenduidig de kaders voor het beheer van de openbare ruimte vast te leggen op basis van het huidige beleid.

Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt erop neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie beschreven

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.
- Perceeleigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater.
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven.
- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

Waterschap De Dommel streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwaterverwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceeleigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Als de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, volgens de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- de gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied; boven de 500 m² gelden de regels van Waterschapsverordening Waterschap de Dommel 2024 (een bergingseis van 60 mm/ m²);
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer en dergelijke) dient per locatie te worden aangegeven; bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Aanpak De Gender, Veldhoven

Zware regenval zorgt met enige regelmaat dat de Gender buiten de overs treedt. Dit levert flinke overlast in Veldhoven op. In een poging iets aan de overlast te doen hebben provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, ASML en de gemeenten Veldhoven en Eindhoven de krachten gebundeld. Met de ondertekening van een overeenkomst op 24 november 2023 hebben zij de aanzet voor een reeks maatregelen gegeven die ervoor zorgen dat hevige regenval in de toekomst beter wordt opgevangen. ASML is bij deze afspraken betrokken, omdat de problemen zich niet beperken tot de dorpskern Veldhoven-Dorp. Bedrijventerrein De Run kampt met dezelfde problemen.

Als oorzaak van de overlast wordt de klimaatverandering aangewezen. De samenwerking is manier om zowel bewoners van Veldhoven-Dorp als bedrijven op de Run met een klimaatrobuust watersysteem te helpen de voeten droog te houden.

De maatregelen uit de samenwerkingsovereenkomst bestaan onder meer uit het aanleggen van een nieuwe waterkoker van de Gender naar het beekdal van de Run, onder de Kempenbaan en het bedrijventerrein, de plaatsing van duikers en stuwen en de herinrichting van het beekdal de Run. Hierdoor wordt ook de overlast in Veldhoven-Dorp opgelost.

5.8.3 Weging van het waterbelang

a. Instructieregels Rijk

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt voor de relatie tussen water en ruimte in dat de gemeente Veldhoven bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente Veldhoven moet daarom de opvattingen van Waterschap De Dommel betrekken bij het inschatten van de gevolgen voor het watersysteem. De gemeente is verplicht om deze waterbelangen mee te nemen in de regels die zij in het omgevingsplan voor de fysieke leefomgeving opneemt. Dit is een instructieregel (artikel 5.37 Bkl). Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Naast de watertoets bevat artikel 5.165 Bkl een instructieregel over het lozen van industrieel afvalwater dat niet afkomstig is van een milieubelastende activiteit. Deze instructieregel is verder uitgewerkt in de regels van de bruidsschat (het omgevingsplan).

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

In de bruidsschat is een groot aantal regels opgenomen over verschillende water aspecten, waaronder:

- Specifieke zorgplicht
- Lozen van grondwater bij sanering en ontwatering
- Lozen van huishoudelijk afvalwater
- Lozen bij reinigen van bouwwerken
- Recreatieve visvijvers
- Vergunningplichten, aanvraagvereisten en beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten

Met de specifieke zorgplicht die ook onderdeel maakt van de bruidsschat, wordt de basisnorm gesteld waaraan moet worden voldaan bij het uitvoeren van een activiteit. De overige regels zien op meer specifieke (lozings)activiteiten.

5.8.4 Beoordeling

Voor de beoogde ontwikkeling is een waterplan opgesteld. Dit waterplan is bijgevoegd als bijlage 9. Hieronder is een korte samenvatting van het waterplan gegeven.

Toekomstige verharde oppervlakken

Binnen het plangebied zijn in de toekomst de verharde oppervlakken aanwezig zoals weergegeven in onderstaand figuur en samengevat in bijbehorende tabellen. De parkeervakken worden uitgevoerd als grasparkeren en de voetpaden als halfverharding. De overige terreinverharding wordt uitgevoerd als elementenverharding.



Figuur: Overzicht oppervlakten toekomstige situatie

Tabel Overzicht verharde oppervlakken toekomstige situatie fase 1				
TYPE OPPERVLAK	% AFVLOEIEND	VERHARD OPPERVLAK [m²]	ONVERHARD OPPERVLAK [m²]	OPPERVLAK [%]
Gebouwen	100	3.569	0	29
Groenparkeren	50	481	480	4
Rijbaan	100	3.544	0	29
Voetpad	50	315	314	3
Terras chalets	100	3.225	0	26
Paden chalets	50	538	537	4
Parkeren chalets	50	430	430	3
Bijgebouwen chalets	100	258	0	2
Totaal:	-	12.360	1.761	100

Tabel Overzicht verharde oppervlakken toekomstige situatie fase 2				
TYPE OPPERVLAK	% AFVLOEIEND	VERHARD OPPERVLAK [m²]	ONVERHARD OPPERVLAK [m²]	OPPERVLAK [%]
Gebouwen	100	11.620	0	34
Groenparkeren	50	267	267	1
Rijbaan	100	7.037	0	21
Voetpad	50	621	621	2
Terras chalets	100	10.500	0	31
Paden chalets	50	1750	1.750	5
Parkeren chalets	50	1400	1.400	4
Bijgebouwen chalets	100	840	0	2
Totaal:	-	34.035	4038	100

Tabel Overzicht verharde oppervlakken toekomstige situatie fase 3				
TYPE OPPERVLAK	% AFVLOEIEND	VERHARD OPPERVLAK [m²]	ONVERHARD OPPERVLAK [m²]	OPPERVLAK [%]
Gebouwen	100	2.241	0	32
Groenparkeren	50	349	349	5
Rijbaan	100	1.710	0	24
Voetpad	50	18	18	0
Terras chalets	100	2.025	0	28
Paden chalets	50	338	337	5
Parkeren chalets	50	270	270	4
Bijgebouwen chalets	100	162	0	2
Totaal:	-	7.113	974	100

Tabel Overzicht verharde oppervlakken toekomstige situatie fase 4				
TYPE OPPERVLAK	% AFVLOEIEND	VERHARD OPPERVLAK [m²]	ONVERHARD OPPERVLAK [m²]	OPPERVLAK [%]
Gebouwen	100	3.735	0	36
Groenparkeren	50	63	62	1
Rijbaan	100	1.872	0	18
Voetpad	50	0	0	0
Terras chalets	100	3.375	0	33
Paden chalets	50	563	562	5
Parkeren chalets	50	450	450	4
Bijgebouwen chalets	100	270	0	3
Totaal:	-	10.328	1.074	100

Tabel Overzicht verharde oppervlakken toekomstige situatie fase parkeren				
TYPE OPPERVLAK	% AFVLOEIEND	VERHARD OPPERVLAK [m²]	ONVERHARD OPPERVLAK [m²]	OPPERVLAK [%]
Gebouwen	100	1.497	0	18
Groenparkeren	50	1.669	1.669	20
Rijbaan	100	4.710	0	57
Voetpad	50	415	414	5
Totaal:	-	8.291	2.083	100

Tabel: Overzicht verharde oppervlakken toekomstige situatie per fase

In notitie "P23-0803-041 Actualisatie geohydrologisch onderzoek, Resort Eindhoven" d.d. 1 november 2024, opgesteld door BOOT, is de geohydrologische situatie onderzocht. Hieruit zijn de volgende uitgangspunten afgeleid:

- Het maaiveld binnen het plangebied varieert globaal van NAP +20,2 m in het (zuid)westen tot NAP +19,2 m in het noordoosten;
- De lokale bodemopbouw is bepaald aan de hand van een bodemonderzoek door BOOT. De ondiepe bodemopbouw tot 3,5 m-mv bestaat over het algemeen uit zeer fijn zand. Vanaf 0,2 m-mv tot 1,5 m-mv is een humeuze deklaag aanwezig. In de diepere boringen is een leemlaag aangetroffen. De diepte en dikte varieert over het plangebied.
- Binnen het plangebied zijn drie peilbuizen gemonitord, de gegevens staan in onderstaande tabel. Peilbuis 'Midden' is daarbij in fase 1 gelegen.

PEILBUISLOCATIE	MAAIVELDHOOGTE	RLG	RHG
Noord	NAP +19,25 m	NAP+18,0 m 1,25 m-mv	NAP+18,8 m 0,45 m-mv
Midden	NAP +20,3 m	NAP+18,3 m 2,0 m-mv	NAP+19,0 m 1,30 m-mv
Zuid	NAP +19,95 m	NAP+19,0 m 0,95 m-mv	NAP+19,7 m 0,25 m-mv

Tabel: Statistische gegevens peilbuizen

- Op basis van de kwelkaart 2011-2018 van het Landelijk Hydrologisch Model (LHM, geraadpleegd via NHI) blijkt dat het plangebied tussen twee kwelzones ligt. In het westen van het plangebied is sprake van lichte kwel. In het midden en oosten van het plangebied is sprake van lichte wegzijging.
- Ten westen van het park stroomt De Run. Daarnaast zijn rondom het park een aantal kleinere sloten aanwezig in beheer en eigendom van de gemeente. Ten zuidwesten van

het plangebied is een stuw in de Run aanwezig, de laagste doorstroomhoogte is NAP +18,06 m.

- In de toekomst vindt beekherstel van de Run plaats. De stuwen worden verwijderd en de Run wordt minder diep en smaller gemaakt. De bodemhoogte van de Run verloopt van NAP +17,3 m halverwege het plan naar NAP +17,00 m ter hoogte van de brug in de Runstraat.

Invulling wateropgave

Binnen het plangebied wordt het regenwater dat op het verhard oppervlak valt op verschillende manieren verwerkt. Het meeste wordt middels een nieuw aan te leggen hemelwaterriool afgevoerd naar de groenblauwe as. Sommige verharde oppervlakken wateren af op het omliggende groen, zoals terrassen en kleine dakoppervlakken. Tot slot wateren de verharde oppervlakken die rechtstreeks aan de groenblauwe as gelegen zijn, hier rechtstreeks op af. Omdat nog niet exact bekend is hoe de oppervlakken gaan afwateren, is hiervoor een aanname gedaan. Alle parkeervakken worden voorzien van substraat en wateren af op groen, daarom wordt voor de parkeervakken aangenomen dat deze niet afwateren. Onderstaand volgen per fase overzichten waarop wordt weergegeven hoeveel verhard oppervlak afwatert en de toename van afstromende oppervlakken binnen de fases.

De toename van afstromende oppervlakken richting het hemelwatersysteem in fase 1 wordt: $10.208 - 4.133 = 6.075 \text{ m}^2$. De wateropgave is: $6.075 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} * 1 = 365 \text{ m}^3$. De toename van afstromende oppervlakken richting het hemelwatersysteem in fase 2 wordt: $28.526 - 10.021 = 18.505 \text{ m}^2$. De wateropgave is: $18.505 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} * 1 = 1.110 \text{ m}^3$. De toename van afstromende oppervlakken richting het hemelwatersysteem in fase 3 wordt: $5.805 - 3.967 = 1.838 \text{ m}^2$. De wateropgave is: $1.838 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} * 1 = 110 \text{ m}^3$. De toename van afstromende oppervlakken richting het hemelwatersysteem in fase 4 wordt: $8.680 - 4.918 = 3.762 \text{ m}^2$. De wateropgave is: $3.762 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} * 1 = 226 \text{ m}^3$. In totaal is er sprake van een toenemend afstromend oppervlak van $6.075 \text{ m}^2 + 18.504 \text{ m}^2 + 1.392 \text{ m}^2 + 3.762 \text{ m}^2 = 29.733 \text{ m}^2$ binnen de 4 fases van de chalet bouw. De totale wateropgave is $29.733 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} * 1 = 1.784 \text{ m}^3$.

De toename van afstromende oppervlakken richting het hemelwatersysteem ter plaatse van de parkeerplaats wordt: $6.615 - 7.850 = -1.235 \text{ m}^2$. Dit betekent dat er een afname van verhard oppervlak ter plaatse van de parkeerplaats plaatsvindt. Voor de parkeerplaats is derhalve geen wateropgave.

Tabel Wijze van afwatering verharde oppervlakken fase 1				
TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [m²]	% AFWATEREND OP HWA OF GROENBLAUWE AS	OP HWA OF GROENBLAUWE AS [m²]	OP GROEN [m²]
Gebouwen	3.569	94	3.355	214
Groenparkeren	481	0	0	481
Rijbaan	3.544	100	3.544	0
Voetpad	315	50	158	157
Terras chalets	3.225	75	2.419	806
Paden chalets	538	100	538	0
Parkeren chalets	430	0	0	430
Bijgebouwen chalets	258	75	194	64
Totaal:	12.360		10.208	2.152

Tabel Wijze van afwatering verharde oppervlakken fase 2				
TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [m²]	% AFWATEREND OP HWA OF GROENBLAUWE AS	OP HWA OF GROENBLAUWE AS [m²]	OP GROEN [m²]
Gebouwen	11.620	94	10.923	697
Groenparkeren	267	0	0	267
Rijbaan	7.037	100	7.037	0
Voetpad	621	50	311	310
Terras chalets	10.500	75	7.875	2.625
Paden chalets	1.750	100	1.750	0
Parkeren chalets	1.400	0	0	1.400
Bijgebouwen chalets	840	75	630	210
Totaal:	34.035		28.526	5.509

Tabel Wijze van afwatering verharde oppervlakken fase 3				
TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [m²]	% AFWATEREND OP HWA OF GROENBLAUWE AS	OP HWA OF GROENBLAUWE AS [m²]	OP GROEN [m²]
Gebouwen	2.241	94	2.107	134
Groenparkeren	349	0	0	349
Rijbaan	1.710	100	1.710	0
Voetpad	18	50	9	9
Terras chalets	2.025	75	1.519	506
Paden chalets	338	100	338	0
Parkeren chalets	270	0	0	270
Bijgebouwen chalets	162	75	122	40
Totaal:	7.113		5.805	1.308

Tabel Wijze van afwatering verharde oppervlakken fase 4				
TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [m²]	% AFWATEREND OP HWA OF GROENBLAUWE AS	OP HWA OF GROENBLAUWE AS [m²]	OP GROEN [m²]
Gebouwen	3.735	94	3.511	224
Groenparkeren	63	0	0	63
Rijbaan	1.872	100	1.872	0
Voetpad	0	50	0	0
Terras chalets	3.375	75	2.531	844
Paden chalets	563	100	563	0
Parkeren chalets	450	0	0	450
Bijgebouwen chalets	270	75	203	67
Totaal:	10.328		8.680	1.648

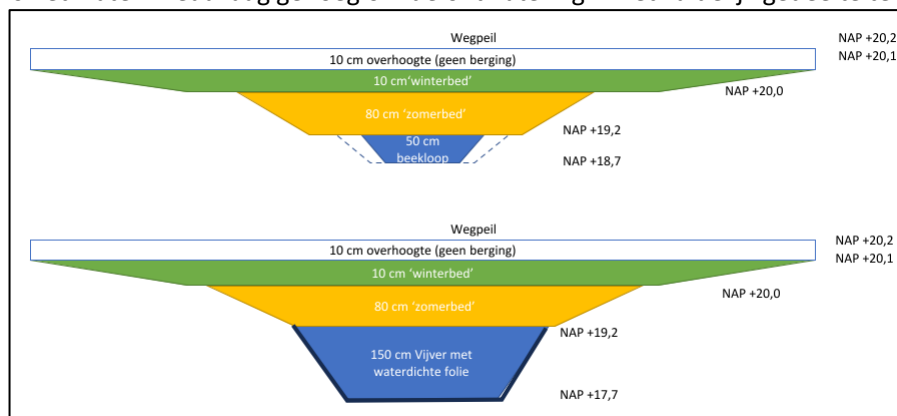
Tabel Wijze van afwatering verharde oppervlakken fase parkeren				
TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [m²]	% AFWATEREND OP HWA OF GROENBLAUWE AS	OP HWA OF GROENBLAUWE AS [m²]	OP GROEN [m²]
Gebouwen	1.497	100	1.497	0
Groenparkeren	1.669	0	0	1.669
Rijbaan	4.710	100	4.710	0
Voetpad	415	50	208	207
Totaal:	8.291		6.615	1.876

Tabellen wijze van afwatering verharde oppervlakken per fase

Ontwerp waterpartij

In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een groenblauwe as ingericht waar wandelen, groen en waterbergende functies worden gecombineerd. Er worden meerdere vijverpartijen ingericht die onderling verbonden worden met smalle beeklopen. Om de groenblauwe as watervoerend te houden, wordt de bodem van de beeklopen bekleed met de vrijkomende leem en anders met klei, de vijvers met folie. Hiermee wordt voorkomen dat het water direct in de bodem infiltreert.

Het principe van de waterberging in de groenblauwe as staat weergegeven in onderstaand figuur. Het ingestelde waterniveau van NAP +19,2 m is een compromis tussen de wens de groenblauwe as permanent watervoerend te maken, beleving van dit water en de laagste grondwaterstand (NAP +19 m in zuid en NAP +18,3 in midden). Bij hogere grondwaterstanden wordt de groenblauwe zone met grondwater gevoed, anderzijds wordt het water niet 2 m-mv aangelegd (onder GLG niveau). Daarnaast is het waterniveau laag genoeg om de ontwatering in het zuidelijk gedeelte te verbeteren.



Figuur: Principedoorsnede waterberging groenblauwe as

Om het water te kunnen bergen in de groenblauwe as, wordt ter hoogte van de zwembijver een geknepen afvoer met noodoverlaat gerealiseerd. De geknepen afvoer wordt ingesteld op de landelijke afvoer van 2 l/s/ha conform beleid waterschap. Het overstortniveau is tot 10 cm-wegpeil, daarna kan het water versneld afgevoerd worden. De geknepen afvoer en noodoverlaat voeren het water af richting de B-watgang aan de westzijde van het plangebied. Via deze watgang stroomt het vervolgens richting de Run. De beeklopen krijgen een waterdiepte van 0,5 m, bij de vijvers maximaal 1,5 m, afhankelijk van de beschikbare ruimte.

In fase 1 wordt in totaal 532 m² vijverpartij en 72 m² beekloop gerealiseerd, in totaal is dit 532 + 72 = 604 m² wateroppervlak. Hierboven kan 0,9 m water geborgen worden, waarbij de berging op de taluds vooralsnog wordt verwaarloosd. De beschikbare berging bedraagt daarmee 604 m² * 0,9 m = 544 m³ in fase 1. In fase 2 wordt in totaal 2.252 m² vijverpartij en 176 m² beekloop gerealiseerd, in totaal is dit 2.252 + 176 = 2.428 m² wateroppervlak. De beschikbare berging bedraagt daarmee 2.428 m² * 0,9 m = 2.185 m³ in fase 2. In onderstaande tabel is een resume weergegeven van de benodigde en beschikbare berging per fase.

FASE	BENODIGDE BERGING [M ³]	BESCHIKBARE BERGING [M ³]	OVERSCHOT (+) / TEKORT (-) [M ³]
1	365	544	+179
2	1.110	2.185	+1.075
3	110	0	-110
4	226	0	-226
Parkeren	0	0	0
Totaal	1.811	2.729	+918

Tabel: Resume benodigde en beschikbare berging

Door het overschot wordt niet enkel voldoende waterberging gerealiseerd over het toenemend verhard oppervlak (41.238 m²) maar is het ook een robuust systeem voor de toekomstige situatie. Ten opzichte van het toekomstig afstromend oppervlak is de beschikbare waterberging circa 38 mm (2.729 m³ / 72.127 m²).

Verwerking afvalwater

In onderstaande tabel is een worst case inschatting gemaakt van de afvalwaterproductie overdag tijdens het hoogseizoen.

TYPE	HOEVEELHEID	BELASTING-GRONDSLAG	MAATGEVENDE BELASTING (L/UUR)	AFVALWATER-PRODUCTIE (L/UUR)
Hotel	294	Bed	15	4.410
Vakantieungalow	756	Gasten	10	7.560
Appartementen	36	Gasten	10	360
Restaurant, etc.	25	Werknemers	50	1.250
Totaal:				13.580

Tabel: Afvalwaterproductie per type

Op basis van de belastinggrondblagen en volledige bezetting van het park (met een gemiddelde bezetting per kamer/verblijf), wordt 13,58 m³/uur afvalwater overdag geproduceerd. In de nacht wordt vanuit de zwembaden 2 x 4 m³ = 8 m³ geloozd. Dit is lager dan de reguliere afvalwaterproductie en is daarmee niet maatgevend.

5.8.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

5.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Ow legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk erwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Als deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Behalve Natura 2000-gebieden dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijke ligging van het plangebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het daaruit voortvloeiende Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies Noord-Brabant is vertaald naar het NNB. In de Omgevingsverordening zijn aanvullende regels over het uitvoeren van activiteiten binnen het NNB opgenomen, waaraan moet worden getoetst bij het beoordelen van de wijziging van het omgevingsplan.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Regels met betrekking tot houtopstanden

De regels ter bescherming van houtopstanden en bomenrijen zijn vastgelegd in Afdeling 11.3 van het Bal. Hierin wordt bepaald dat het vellen van houtopstanden wordt beschermd door een algemene meldplicht (artikel 11.126 Bal) en een herplantplicht (artikel 11.129 Bal) voor houtopstanden van 10 are of meer, evenals bomenrijen die uit meer dan 20 bomen bestaan, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden vastgelegd in het Omgevingsplan (artikel 5.165b Bkl). Daarnaast is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal) van toepassing voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of wanneer een houtopstand op een andere manier verloren is gegaan. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over het vellen van een houtopstand in een Natura 2000-gebied.

Het vellen van een houtopstand is in artikel 22.299 van de bruidsschat aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit. Indien niet voldaan wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarden, dan moet voor deze activiteit een BOPA worden aangevraagd.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt te allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit

verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

5.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand recreatiepark gerevitaliseerd door o.a. de oprichting van recreatieappartementen, -verblijven en -woningen, en een hotel met terras. Hiermee 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. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 10. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Algemene zoogdieren en amfibieën

Door werkzaamheden op het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In de provincie Noord-Brabant geldt deze vrijstelling voor alle te verwachten soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet nodig.

Kleine marterachtigen

Rigoreuze kap kan een negatief effect hebben op kleine marterachtigen, met name bunzing. In dat geval is nader onderzoek gewenst naar de functie van het terrein voor deze soortgroep. Er wordt geadviseerd om de groene buitenrand van het terrein intact te laten.

Eekhoorn

De kap van oudere bomen kan een negatief effect hebben op eekhoorn. Daarom dient de kap te worden uitgevoerd volgens een goedgekeurde gedragscode. Rigoreuze kap kan een negatief effect hebben op het leefgebied. In dat geval is nader onderzoek gewenst naar de functie van het terrein voor deze soort. Er wordt geadviseerd om de groene buitenrand van het terrein intact te laten.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen

Tijdens het rooien van begroeiing en het leegmaken van staanplaatsen (nestkasten) tijdens het broedseizoen kan sterfte van vogels en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen dergelijke ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden tenzij een controle uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Vleermuizen

Wanneer het zuidelijke toiletgebouw wordt gesloopt is een nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Rigoreuze ingrepen in de groenstructuur kunnen een negatief effect hebben op foerageergebied. In dat geval is nader onderzoek gewenst naar het belang van het terrein als foerageergebied. Er wordt geadviseerd de groene buitenrand intact te laten. Wanneer langs de Witvenseweg een min of meer aaneengesloten groenstrook of bomenrij aanwezig blijft zijn negatieve effecten op vliegroutes uit te sluiten.

Alpenwatersalamander

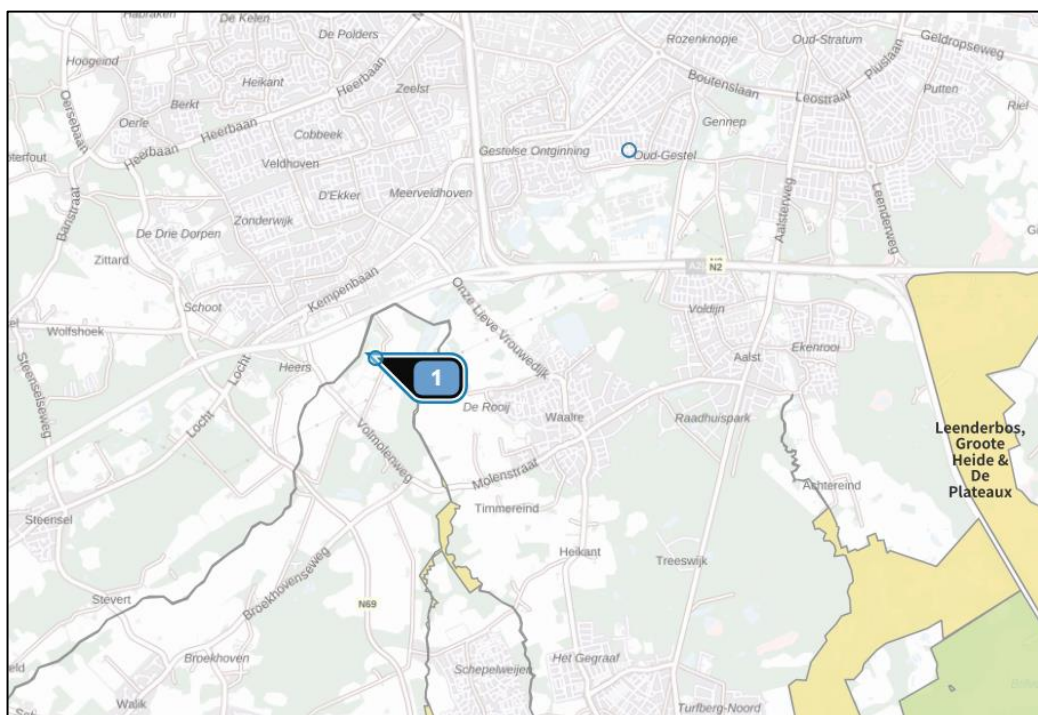
De bredere, besloten delen van het terrein behoren mogelijk tot het leefgebied van alpenwatersalamanders. Bij rigoureuze kap kan het leefgebied worden aangetast. Dit geldt met name voor de groene buitenrand. Mogelijk is nader onderzoek naar deze soort nodig. Een vooroverleg met het bevoegd gezag is wenselijk.

Met de beoogde ontwikkeling vindt geen kap van de groene buitenrand van het terrein plaats. Bij sloop danwel herontwikkeling van het zuidelijke toiletgebouw dient vooraf een vervolgonderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen te worden uitgevoerd.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect beschermde soorten geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied waardoor uitsluitend potentieel sprake is van een externe werking. Op een afstand van circa 75 meter van de rand van het plangebied is Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' aanwezig. Dit betreft een zone rondom beekdal De Run. Gezien de afstand tot het plangebied zijn negatieve effecten ten gevolge van licht, geluid, mechanische effecten en trillingen op voorhand uit te sluiten.



Figuur: Ligging plangebied t.o.v. omliggende Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt buiten de zonering 'Natuur Netwerk Brabant', waardoor uitsluitend sprake is van een externe werking. De westelijke rand van het plangebied wordt gevormd door het NNB. Er zijn géén realisatie van recreatieverblijven, parkeervoorzieningen of andere (bodem)ingrepen voorzien binnen het NNB. De lodges (recreatiewoningen) aan de waterzijde zijn via bestaande paden te bereiken. Hiermee zijn er geen negatieve effecten op het NNB te verwachten.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

Voor voorliggend plan is hiertoe een stikstofnotitie incl. bijlagen (bijlage 11) opgesteld. Deze notitie is opgesteld in het kader van de ETFAL motivering in het TAM-omgevingsplan. De rapportage ziet enkel toe op de uitvoerbaarheidstoets en niet op het aanvragen van een Natura 2000-activiteit (Rb. Gelderland 2 september 2025, ECLI:RGGL:2025:7393). Deze aanvraag kan later worden aangevraagd (bij de bouwvergunning), wanneer concretere gegevens beschikbaar zijn over de uitvoering van het plan. In de uitvoerbaarheidstoets moet worden aangetoond dat de realisatie van de functie in principe mogelijk is.

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.

Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dienen een aantal bomen gerooid te worden. Het rooien van deze bomen leidt niet tot afbreuk aan bestaande houtopstanden. Daarnaast zijn recent nabij het huidige parkeerterrein en de tennisbanen aan de noordzijde van het park 45 bomen verwijderd. Dit waren overwegend populieren, waarvan de conditie dermate slecht was dat dit een risico voor de veiligheid betrof. Bovendien vinden in de aanlegfase werkzaamheden plaats vinden binnen de kroonprojectie van een aantal bomen, die hiermee mogelijk aangetast zullen worden. Er wordt hierbij getracht de bomen zoveel mogelijk te sparen door een verblijf of verharding zo nodig enkele meters te verschuiven. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt de boom ook gekapt.

Ter compensatie van de te vellen en gevelde bomen zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Met name binnen de groenblauwe ader is voldoende ruimte voor de compensatie, maar ook op de kavels zelf en op de nieuw te realiseren parkeerplaats, aan de noordzijde van het park, zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Tijdens de nadere detaillering en uitwerking van de afzonderlijke fasen van het masterplan zal de compensatie worden uitgewerkt en onderbouwd.

Voor fase 1 dienen in totaal 107 stuks bomen mogelijk te worden geveld, waarvan er sowieso 74 nieuwe bomen binnen fase 1 worden aangeplant, zodat de aanwezige boomstructuur zal worden verstrekt en het huidige groene karakter behouden blijft. De overige 33 te compenseren bomen worden in principe ook binnen fase 1 opgericht. Indien hier echter geen ruimte voor is worden deze elders op het park gecompenseerd. De nieuw aan te planten bomen zijn inheemse soorten.

5.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

5.10.1 Wettelijk kader verkeer

Primair zijn de onderwerpen verkeer en parkeren geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Ow. Dat neemt niet weg dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gevolgen van het plan voor de verkeerssituatie ter plaatse moeten worden beoordeeld. Er moet daarbij getoetst worden aan het gemeentelijk verkeersbeleid (bijv. in de omgevingsvisie).

Voor de berekening van de verkeersgeneratie moet van de kencijfers van het CROW (publicatie 381) gebruikt worden. Om de kencijfers toe te kunnen passen op de locatie van voorliggend plan in Veldhoven is het van belang om inzicht te verkrijgen in bijvoorbeeld het type woningen, de stedelijkheidsgraad van Veldhoven en de ligging van het plangebied. De verkeersgeneratie moet cijfermatig worden onderbouwd, eventueel aan de hand van een of meerdere tellingen, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige en toekomstige wegenstructuur en de capaciteit van deze wegen. Ook moet rekening worden gehouden met het type verkeer (zwaar of licht gemotoriseerd verkeer, fietsen of voetgangers) dat naar verwachting gebruik zal maken van het omliggende wegennetwerk.

Naast de verkeersgeneratie moet onder andere aandacht worden besteed aan ov-bereikbaarheid. Ook duurzame mobiliteit moet worden meegenomen. Verder moet worden ingegaan op het aspect verkeersveiligheid.

De Omgevingsvisie Veldhoven bevat een visie op verkeer en vervoer. Het plan moet passen binnen deze uitgangspunten (zie hoofdstuk 4 van deze onderbouwing).

5.10.2 Beoordeling verkeer

Ten behoeve van het aspect verkeer en parkeren is de notitie 'Ritgeneratie en parkeren' opgesteld, zoals bijgevoegd in bijlage 12 van deze motivering. De resultaten van deze notitie worden in deze paragraaf en paragraaf 5.10.4 weergegeven.

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	TOTAAL
Verblijf 70m2	-	111 (126)	25 (28)		136 (154)
Verblijf 83m2	43	-	-		43
Recreatie-app.	-	4	4	4	12
Lodges	-	28	-	-	28
Bestaand	-	-	-	40	40
Hotelkamer	-	-	136	-	136
Congresza-len	-	-	925 m2	-	925 m2
Restaurant	-	-	775 m2	-	775 m2
Partycentrum	-	-	376 m2		376 m2

Tabel: Aantal en oppervlakten aanwezige voorzieningen

In fase 2 en 3 zijn wel bestaande verblijven aanwezig maar deze vervallen na de bouw van de nieuwe verblijven. Voor een goed beeld van de eindsituatie worden deze dan ook niet meegenomen in de berekening.

In het plan zijn voor fase 2 en 3 nu in totaal 136 verblijven van 83m² opgenomen. Echter, bij onvoldoende interesse in dit type kunnen deze worden omgezet naar 154 verblijven van 70m². In deze berekening gaan wij uit van het maximum van 154 verblijven.

Het hotel heeft een omvang van 136 kamers.

Het CROW kent een minimale en maximale ritgeneratie. In deze motivering wordt uitgegaan van de gemiddelde ritgeneratie, dit sluit aan bij de parkeernormennota van de gemeente Veldhoven.

Voor de congreszalen en het restaurant heeft het CROW geen kengetallen beschikbaar. Voor de gemiddelde ritgeneratie van het congrescentrum zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Iedere parkeerplaats genereert 2,4 ritten
- Per week is het congrescentrum gemiddeld 5,5 dag in gebruik
- Per jaar is het congrescentrum gemiddeld 47 weken in gebruik

Dit resulteert in een gemiddelde ritgeneratie van 20,3 ritten per 100 m².

De ritgeneratie voor het restaurant is gebaseerd op de aanwezigheidsgraad van restaurants zoals opgenomen in de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024. Daarna is de uitkomst verhoogd met 25% in verband met het gegeven dat een deel van de tafels meerdere malen per ochtend/middag/avond gebruikt worden. Dit resulteert in een gemiddelde ritgeneratie van 52 ritten per 100 m².

Functieoverlap

Voor de drie functies, hotel, congreszalen en restaurant geldt dat sprake is van overlap in gebruik. Dit dubbelgebruik is als volgt ingeschat.

- 10% van de congresbezoekers is ook hotelbezoeker;
- 25% van de restaurantbezoeker is ook hotelbezoeker en/of congresbezoeker.

Om dit in de ritgeneratie door te voeren wordt het kengetal voor de congreszalen met 10% verlaagd. Hiermee in lijn wordt het restaurant met 25% verlaagd.

	NORM
Recreatiewoning	2,7 per verblijf
Lodge	2,7 per verblijf
Recreatieappartement	5.4 per verblijf
Hotelkamer (4 sterren)	23,5 per 10 kamers
Congreszalen	18,3 per 100m ²
Restaurant	39,0 per 100m ²

Tabel: Gehanteerde ritgeneratiecijfers

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	TOTAAL
Verblijf 70m2	-	340,2	75,6	-	415,8
Verblijf 83m2	116,1	-	-	-	116,1
Recreatieapp.	-	21,6	21,6	21,6	64,8
Lodges	-	75,6	-	-	75,6
Bestaand	-	-	-	108,0	108,0
Hotelkamer	-	-	355,6	-	355,6
Congreszalen	-	-	171,1	-	171,1
Restaurant	-	-	296,4	-	296,4
Totaal	116,1	437,4	920,3	129,6	1.603,4

Tabel: Ritgeneratie in mvt/etmaal

De totale gemiddelde ritgeneratie van de ontwikkeling van Resort Veldhoven bedraagt ongeveer 1.600 ritten op een gemiddelde weekdag. Dit kan niet gezien worden als een toename van 1.600 ritten, dit omdat het geen nieuw park betreft maar een revitalisatie van een bestaand park. Op basis van omvang van het oude park bedroeg de ritgeneratie in de oude situatie gemiddeld 495 ritten per dag, hierbij is geen rekening gehouden met eventuele bezoekers van de zwemplas in de zomerperiode. De toename van verkeer ligt hiermee zo rond de 1.100 voertuigen per etmaal.

Seizoensinvloeden

Hierbij geldt dat voor de congreszalen het verkeer veelal op werkdagen aanwezig zal zijn. Voor de recreatiewoningen geldt dat deze, buiten de vakanties, juist in de weekenden bovengemiddeld verkeer zullen aantrekken. De absolute piek voor de recreatiewoningen ligt in de zomervakantie, een periode waarin juist de congreszalen minder verkeer zullen genereren doordat deze minder in gebruik zijn. Hiermee kan gesteld worden dat voor verdere beschouwing de gemiddelde ritgeneratie als worst case situatie gehanteerd kan worden.

Verkeersafwikkeling

Het park is aangesloten op de Runstraat. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom welke voorzien is van vrijliggende fietspaden. De maximumsnelheid is 60km/u welke ook passend is voor dit type weg. Voor doorgaand verkeer tussen Veldhoven en plaatsen als Waalre en Riethoven heeft de weg geen verbindende functie. Hiermee heeft de weg primair de functie voor het ontsluiten van de aangelegene woningen, agrarische bedrijven en het park. Hiermee is in de praktijk sprake van een relatief lage intensiteit op de weg. Het toevoegen van circa 1.100 tot motorvoertuigen per etmaal zal geen significant effect hebben op de afwikkeling van het verkeer op deze weg.

5.10.3 Wettelijk kader parkeren

Parkeernormennota 2021

Het college van burgemeester en wethouders heeft in juni 2021 de Parkeernormennota 2021 vastgesteld. De parkeernormennota wordt toegepast voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven. De parkeernormen uit de nota zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381) en zijn toegespitst op de Veldhovense situatie. In de parkeernormennota zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Ook is bepaald hoe moet worden omgegaan met parkeervoorzieningen op eigen terrein en met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Aan de hand van de parkeernormennota is voor nieuwe ontwikkelingen objectief en consequent te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd.

In de parkeernormennota zijn verschillende gebieden in de gemeente afgebakend, waarvoor ieder gebied andere parkeernormen gelden. Hierbij wordt primair een onderscheid gemaakt tussen gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Veldhoven. Het grootste deel ligt binnen de bebouwde kom. In het buitengebied is het autobezit vaak hoger vanwege de langere afstanden. In de winkelgebieden is het autobezit vaak lager, omdat hier meer functies op loopafstand zitten en de modaliteiten fiets en openbaar vervoer beter beschikbaar zijn. Voor de gebieden Citycentrum en de Kromstraat geldt een onderverdeling naar 'centrum' en 'schil centrum' waarvoor ieder afzonderlijke parkeernormen gelden.

De geldende parkeernorm afhankelijk van het deelgebied, de voorgenomen functie en het type bouwwerk. Een vrijstaande woning zal immers in de regel een grotere parkeerbehoefte vragen dan een appartement. In de parkeernorm is ook een bezoekersaandeel opgenomen.

De parkeernorm wordt vervolgens gebruikt om de parkeereis (parkeerbehoefte) voor het plan te bepalen. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met aanwezigheidspercentages per functiegroep en eventueel dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeereis dient vervolgens te worden afgezet tegen het aantal parkeerplaatsen waarin het plan voorziet, waarbij moet worden beschreven hoe en waar de parkeereis wordt opgevangen.

Naast het parkeren van auto's is er ook aandacht voor het parkeren van fietsen. De fiets neemt een steeds belangrijkere rol in het mobiliteitsnetwerk. Daarom zijn er in de Parkeernormennota 2021 ook fietsparkeernormen opgenomen. Deze fietsparkeernormen zijn gebaseerd op de fietsparkeerkencijfers uit CROW (publicatie 291) vertaald naar de situatie voor Veldhoven.

Parkeerbalans

Om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van het plan op de parkeersituatie in het plangebied en de omgeving, is het noodzakelijk dat onderzoek wordt gedaan naar de verwachte gevolgen. In de regel zal hiervoor een parkeerbalans moeten worden opgesteld, waaruit blijkt wat de parkeereis is op basis van de geldende parkeernormen en hoe deze parkeereis wordt opgevangen (in het plangebied of elders in de openbare ruimte indien toegestaan).

5.10.4 Beoordeling parkeren

Het parkeervraagstuk is in 2 delen gesplitst. Het voorterrein waar het hotel met congressalen en restaurant zich bevindt. En het recreatiepark waar de bestaande en nieuwe lodges (recreatiewoningen) zich bevinden.

Internationaal karakter

De locatie ligt in de tech-regio Eindhoven, het hotel, in combinatie met de congressalen, richt zich dan ook mede op internationale zakelijke bezoekers. Hiermee wordt voor het parkeren van het hotel een beperkte reductie van 5% toegepast.

FUNCTIE	PARKEERVRAAG
Hotel	116,3
Congreszalen	70,1
Restaurant	98,8
Totaal	285,2

Tabel: Reductie parkeervraag i.v.m. internationaal karakter hotel en congreszaal

Functieoverlap

In bovenstaande berekening wordt voor de drie functies afzonderlijk de parkeervraag berekend. In de praktijk wordt het restaurant deels gebruikt door hotelgasten en congresbezoekers. In verband met deze functieoverlap zijn dan ook de volgende reducties toegepast:

- 10% van de congresbezoekers is ook hotelbezoeker;
- 25% van de restaurantbezoeker is ook hotelbezoeker en/of congresbezoeker.

FUNCTIE	PARKEERVRAAG
Hotel	116,3
Congreszalen	63,1
Restaurant	74,1
Totaal	253,5

Tabel: Parkeervraag o.b.v. normering met reductie overlap functies

Dubbelgebruik

De piek van de parkeervraag van de verschillende functies valt niet samen, dit geeft aanleiding om te kijken naar dubbelgebruik van de parkeerplaatsen.

Vanuit het beleid van gemeente Veldhoven zijn voor de aanwezige functies géén cijfers opgenomen voor dubbelgebruik. In de nieuwste CROW-publicatie is een richtlijn voor restaurants opgenomen. Voor zowel de congreszalen als het hotel is een inschatting gemaakt van verwachte aanwezigheidspercentages. Hierbij is voor de congreszalen rekening gehouden dat deze ook voor feesten gebruikt kunnen worden. Hierbij is uitgegaan van een 50% bezettingsgraad. Dit is mede ingegeven doordat de autobezetting bij een feest gemiddeld hoger ligt dan bij het bezoek van een congres.

		berekende vraag	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop- avond	zaterdagm- iddag	zaterdag- avond	zondag- middag
Hotel	percentage	116	50%	60%	100%	100%	100%	60%	100%	60%
	aantal		58	70	116	116	116	70	116	70
Congreszalen	percentage	63	100%	100%	50%	0%	50%	50%	50%	50%
	aantal		63	63	32	0	32	32	32	32
Restaurant	percentage	74	30%	40%	80%	0%	80%	70%	100%	40%
	aantal		22	30	59	0	59	52	74	30
Totaal		253,5	143	163	207	116	207	153	222	131

Tabel: Parkeervraag maatgevend moment

Vanuit het dubbelgebruik 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. Hiermee is sprake van een goede parkeeroplossing voor het voorterrein.

Park

Gemeente Veldhoven heeft een eigen parkeernormennota. Dit betreft het stuk *Parkeernormennota 2021*. Deze is gebaseerd op de normen van het CROW en gaat uit van de gemiddelde parkeervraag die in de CROW-publicatie is opgenomen. In de publicatie van het kennisinstituut CROW is de parkeervraag per recreatieverblijf 2,0 tot 2,2 parkeerplaats. In de publicatie van het CROW wordt geen onderscheid gemaakt in de grootte van de recreatie-verblijven. Het kencijfer voor een 2-persoons verblijf bijvoorbeeld is hetzelfde als voor een 8-persoons verblijf.

Op basis van ervaringen bij soortgelijke recreatieparken van TopParken (met dezelfde type recreatieverblijven) heeft BOOT onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke parkeervraag. Dit onderzoek richtte zich op het gebruik van de centrale parkeerplaats. Het onderzoek vond plaats in de periode van 10 mei tot 4 september. Op basis van het onderzoek is voor deze uitbreiding gekozen om een parkeernorm van 1,35 te hanteren.

PARKEERNORM	VOLDOET HOE VAAK	PROCENTUEEL
1,05	2	1%
1,10	78	24%
1,15	221	69%
1,20	283	88%
1,25	313	98%
1,30	320	100%
1,35	321	100%

Tabel: Parkeernorm op basis van onderzoek

Hoewel parken veel overeenkomsten zullen hebben is er ook altijd sprake van een onzekerheid. Om ruimte te geven aan deze onzekerheid werken wij voor Resort Veldhoven met 2 normen. Een norm van 1,4 voor de direct te realiseren parkeervakken. Daarnaast wordt een ruimtereservering opgenomen voor 0,35 parkeervak per recreatieverblijf. Dit wordt in beginsel groen ingericht maar als sprake is van herhaaldelijke parkeerproblematiek kan deze ruimte aangewend worden om extra parkeervakken te realiseren. Voor de parkeerberekening is uitgegaan van de 134 verblijven van 83m² in fase 1 en 2 tezamen. Indien in een later stadium dit omgezet wordt naar 154 verblijven van 70m² zal dit gevolgen hebben voor de gehele inrichting, zowel het parkeren op terrein als openbaar. Vanzelfsprekend zal bij een eventuele wijziging het ontwerp worden opgesteld dat ook hier sprake zal zijn van een sluitende parkeerbalans.

	AANTAL	TE REALISEREN PP	RESERVERING PP
Verblijven	43	60,2	15,1
<i>Subtotaal fase 1</i>		60,2	15,1
Verblijven	111	155,4	38,9
<i>Subtotaal fase 2a</i>		155,4	38,9
Lodges	28	39,2	9,8
Recreatieappartementen	4	11,2	2,8
<i>Subtotaal fase 2b</i>		50,4	12,6
Verblijven	25	35	8,8
Recreatieappartementen	4	11,2	2,8
<i>Subtotaal fase 3</i>		46,2	11,6
Verblijven	40	56,0	14,0
<i>Subtotaal fase 4a</i>		56,0	14,0
Recreatieappartementen	4	11,2	2,8
<i>Subtotaal fase 4b</i>		11,2	2,8
Totaal		379,4	95,0

Tabel: Parkeervraag park

Bij de te realiseren recreatieverblijven worden op de kavels zelf 1, 2 of 3 parkeerplaatsen aangelegd. Bij de lodges worden géén parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de recreatieappartementen worden per appartement 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zijn twee parkeerbalansen opgesteld. Één op basis van de norm van 1,4 en één op basis van 1,75. Bij verblijven waar meer dan één parkeerplaats aanwezig is worden deze meegerekend als 1,4 of 1,75 parkeerplaats. In de berekening wordt fase 4a niet meegenomen. Dit betreft een gebied met bestaande recreatieverblijven en maakt daarmee geen onderdeel uit van de parkeerbalansen.

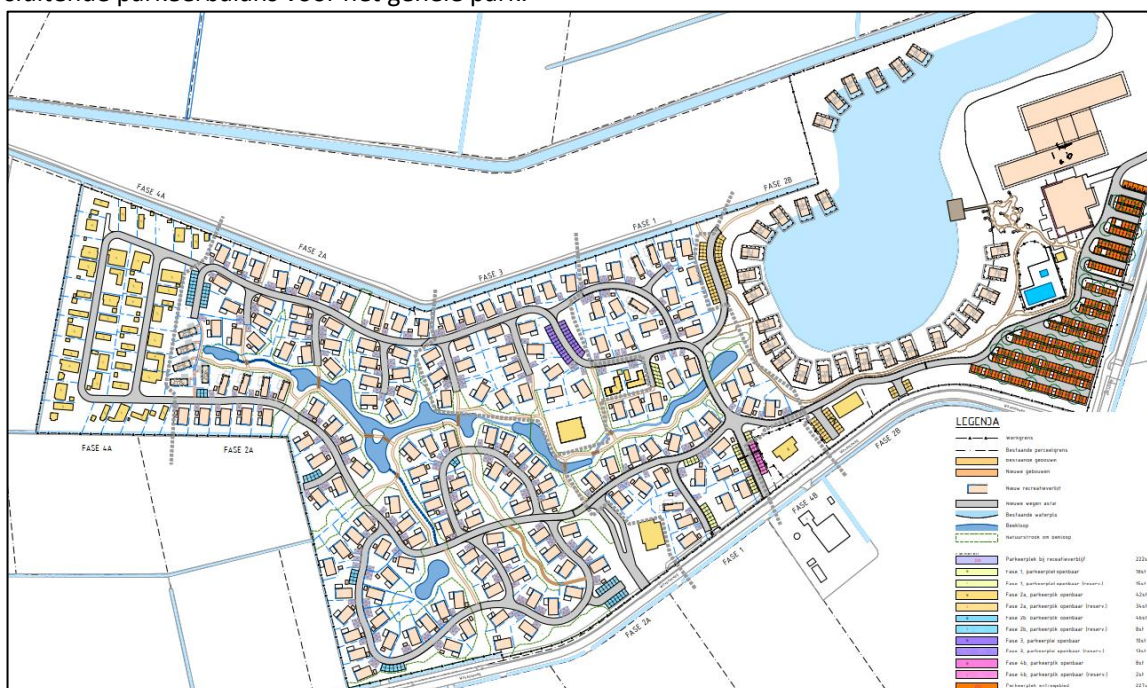
	FASE 1	FASE 2A	FASE 2B	FASE 3	FASE 4B	TOTAAL
Aanleg bij woningen	42,2	134,6	-	32,5	0	209,3
Aanleg bij groepsverblijven	-	-	4	4	4	12
Aanwezig openbaar gebied	18	26	46	10	8	123
Totaal	60,2	160,6	50,0	46,5	12,0	345,3
Benodigd	60,2	155,4	50,4	46,2	11,2	344,4
Balans	0	+6,0	-0,4	+0,3	+0,8	+6,7

Tabel: Parkeerbalans o.b.v. parkeernorm 1,4

	FASE 1	FASE 2A	FASE 2B	FASE 3	FASE 4B	TOTAAL
Aanleg bij woningen	45	146,5	-	32,5	-	224
Aanleg bij groepsverblijven	0	0	4	4	4	12
Aanwezig openbaar gebied	18	26	46	10	8	124
Reservering openbaar gebied	15	25	8	13	2	72
Totaal	78	197,5	58	59,5	14	432
Benodigd	75,3	194,3	63,0	57,8	14	430,2
Balans	+2,7	+3,2	-5,0	+1,7	0	+2,6

Tabel: Parkeerbalans o.b.v. parkeernorm 1,4

De totale balans van het park is positief zowel bij de parkeernorm van 1,4 als een parkeernorm van 1,75. Tussen de verschillende fasen zijn wel kleine verschillen aanwezig. Hierbij valt fase 2B negatief op bij een parkeernorm van 1,75. Dit betreft de lodges rondom het meer. Voor deze groep geldt dat parkeren altijd op grotere afstand van het recreatieobject plaats zal vinden. Hiermee is sprake van een sluitende parkeerbalans voor het gehele park.



Figuur: Impressie inrichtingsplan parkeren

5.10.5 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

5.11.1 Wettelijk kader

a. Regels Rijk

Uit artikel 2.1 lid 4 Ow volgt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van gezondheid.

Wat wordt er bedoeld met 'gezondheid'?

De gemeente is mede verantwoordelijk voor de publieke gezondheid. Publieke gezondheid richt zich op het tegengaan van lichamelijke of psychische ziekte en het bevorderen van het lichamelijk, psychisch en mentaal welbevinden, maar ook op het vermogen om je eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven (ook bekend als 'positieve gezondheid'). Zorg voor de publieke gezondheid is vastgelegd in de Wet publieke gezondheid (Wpg).

Wat is een gezonde leefomgeving?

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid en een goede toegang tot voorzieningen. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waarin ruimte is voor groen en water. Zo'n natuurlijke omgeving bevat landschapselementen zoals bomen, parken, bossen, kanalen, grachten, rivieren, vijvers, meren. Een natuurlijke omgeving helpt om hitte en wateroverlast tegen te gaan en draagt daarmee bij aan klimaatbestendigheid. Maar een natuurlijke omgeving doet meer: groen en water bieden mogelijkheden voor rust en ontspanning en nodigt uit tot bewegen en ontmoeten.

b. Beleid GGD GHOR

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) 'Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving' opgesteld. De kernwaarden zijn:

- een rookvrije omgeving
- aantrekkelijke plekken
- gezond gewicht
- wonen en druk verkeer
- voorzieningen dichtbij
- actief vervoer
- fiets- en OV-verbindingen
- gezond binnenklimaat
- prettig wonen
- geschikte woningen

De opgestelde kernwaarden zijn waarden die idealiter in elk ruimtelijk plan aan de orde komen. Bij iedere kernwaarde staan een aantal principes met daarbij praktische voorbeelden van mogelijke maatregelen. De meeste winst wordt behaald met een combinatie van maatregelen die op meerdere onderdelen positief uitwerken, voor lucht en geluid, leefstijl, sociaal, veiligheid, etc. De lijst met maatregelen is niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en is vooral bedoeld ter inspiratie.

Veel milieufactoren beïnvloeden de leefomgeving en de mate waarin de leefomgeving gezond en veilig is. Over een aantal factoren heeft de GGD GHOR gezondheidsadvies gegeven. Het gaat daarbij onder meer om de volgende onderwerpen:

Luchtverontreiniging

Blootstelling aan luchtverontreiniging veroorzaakt ernstige gezondheidseffecten, ook onder de wettelijke normen.

Houtrook

Rook is altijd ongezond, ook houtrook. GGD'en pleiten daarom voor verregaande reductie van houtrook. Houtrook zorgt voor gezondheidsklachten en overlast bij omwonenden. Gemeenten en Rijksoverheid dienen maatregelen te nemen ter preventie. Deze maatregelen moeten worden ondersteund met behulp van voorlichting.

Lood in waterleidingen

Het Nederlandse drinkwater is het gezondste wat u kunt drinken. Maar het is ook al lang bekend dat kraanwater te veel lood kan bevatten in huizen met loden leidingen en in woningen met nieuwe kranen of drinkwaterinstallaties. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat lood schadelijker is dan voorheen gedacht.

PFAS

PFAS zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. In het dagelijks leven krijgen mensen in Nederland maar heel weinig PFAS binnen. Je wordt er niet meteen ziek van, maar het is voor je gezondheid beter om er zo weinig mogelijk van binnen te krijgen.

Asbest

Het inademen van veel asbestvezels kan leiden tot kanker. Daarom is het verstandig om blootstelling aan asbestvezels in de lucht zoveel mogelijk te beperken.

Omgevingsgeluid

Geluid in de leefomgeving veroorzaakt hinder en verstoort activiteiten en slaap. Dat kan leiden tot chronische effecten, zoals hart- en vaatziekten. Naar verwachting zal dit probleem in de komende jaren groeien. GGD'en zetten zich daarom in voor een gezonde leefomgeving met een gezond geluidsniveau.

Windturbines

Wanneer de GGD'en adviseren over windturbines is het uitgangspunt altijd: het bevorderen van een gezonde leefomgeving. Daarbij staat de afweging tussen gezondheidswinst door vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen en lokale onrust en hinder centraal. Naast hinder zijn er geen bewijzen voor een directe relatie tussen andere gezondheidseffecten en de blootstelling aan geluid

van windturbines. Desondanks adviseren wij om het aantal mensen dat (ernstige) hinder ervaart door windturbines zoveel mogelijk te beperken.

Klimaat

Klimaatverandering heeft een grote impact op de gezondheid. Het is dus ook in het belang van onze gezondheid om klimaatverandering tegen te gaan. Sommige klimaatmaatregelen leiden ook direct tot gezondheidswinst. Andere maatregelen hebben echter neveneffecten die een risico kunnen vormen voor de gezondheid. De GGD'en roepen daarom op om bij besluiten ook de effecten op de gezondheid expliciet mee te wegen.

5.11.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het revitaliseren van een bestaand recreatiepark. Het recreatiepark nodigt uit tot bewegen en de recreatieve functie stimuleert sociale interacties. Ter plekke van de beoogde recreatieverblijven, -woningen en -appartementen, het hotel met terras en de padelbanen kan worden uitgerust en ontspannen. Het plangebied wordt met de realisatie van de beekloop met omliggend een natuurrand klimaatadaptief ingericht. Met de beoogde ontwikkeling wordt zo goed als mogelijk bijgedragen aan een gezond leefklimaat.

5.11.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

5.12.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

Bij het aspect omgevingsveiligheid wordt hoofdzakelijk gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Grenswaarden en standaardwaarden voor het PR ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij het GR is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, art. 4.90 tot en met 4.96). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het GR is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het GR te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

In de bruidsschat zijn meerdere regels opgenomen die raken aan het aspect omgevingsveiligheid. Het gaat onder meer om:

- de uitzonderingen op vergunningvrij bouwen (artikel 22.39 bruidsschat);
- de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten waarvoor geen specifieke zorgplicht in het Bal is opgenomen (artikel 22.44 bruidsschat);
- traditioneel schieten (artikel 22.229 bruidsschat);
- het opslaan van propaan of propane (artikel 22.262 bruidsschat).

Indien een of meerdere van deze activiteiten plaatsvinden of situaties zich voordoen, dan dient het plan tevens aan de hiervoor geldende regels te worden getoetst.

c. Maatregelen en advies Veiligheidsregio

Mogelijk moeten er (veiligheids-)maatregelen getroffen worden in het kader van het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis. Dit kan bijvoorbeeld een maatregel zijn waarmee de bereikbaarheid voor hulp- en nooddiensten is gewaarborgd. In dat geval wordt hier toegelicht wat de maatregel is en hoe tot de keuze daarvoor is gekomen. Deze keuze kan mede zijn gebaseerd op een daarover door de betreffende veiligheidsregio uitgebracht advies.

5.12.2 Beoordeling

Voor onderhavig plan is een Beschouwing Externe Veiligheid opgesteld, die als bijlage 13 bij deze ruimtelijke motivering is opgenomen. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Binnen het plangebied worden, ten westen van de bedrijfswoning, twee propaantanks van ieder maximaal 13 m³ gerealiseerd. Dit vormt verder geen beperking voor de ontwikkeling. De melding op grond van het Bal is op 20 augustus 2025 per brief door de ODZOB akkoord bevonden.

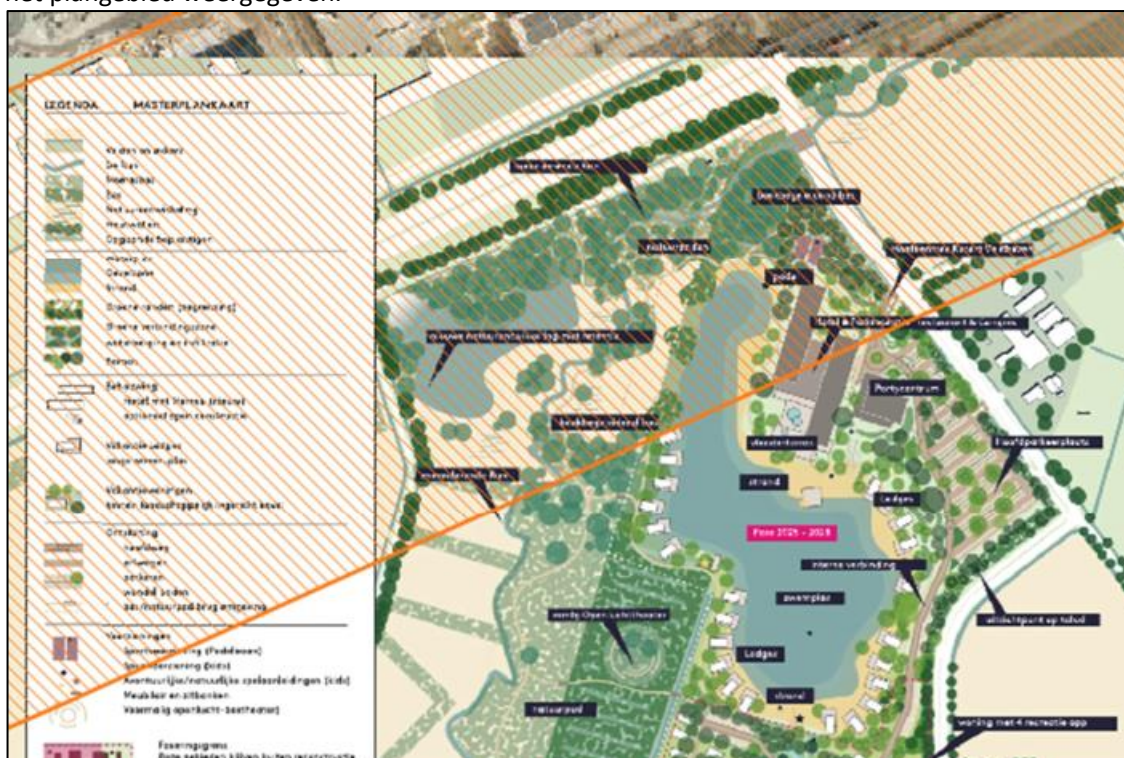
Daarnaast is getoetst aan de instructieregels van het BKL. De bij de propaantanks behorende PR 10⁻⁶ risico contour bevindt zich nagenoeg geheel binnen de eigen perceelsgrens en leidt dus niet tot beperkingen. In de nabijheid van de propaantanks bevindt zich wel een (bedrijfs)woning van derden (Witvenseweg 7). Deze woning bevindt zich buiten het brandaandachtgebied (20 m), maar wel binnen het explosieaandachtsgebied (50 meter van propaantanks). Aangezien het hier slechts één woning betreft, met minder dan 10 bewoners waarvan de bewoners in principe zelfredzaam zijn, is de verhoging van het groepsrisico nihil. Deze wordt aanvaardbaar geacht.

Daarnaast is uit de inventarisatie gebleken dat de planlocatie op korte afstand is gelegen van de rijksweg A67, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de onderstaand figuur is de globale ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen weergegeven.



Figuur: Globale ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen

Over de Rijksweg A67 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de gegevens van de Atlas Leefomgeving blijkt dat deze weg een PR 10^{-6} risicocontour van 29 meter kent ter hoogte van het plangebied. Op grond van de afstand reikt dit niet tot aan het plan, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming. Ook het brandaandachtsgebied vormt geen belemmering voor de planvorming, aangezien dit eveneens niet reikt tot aan het plangebied. Wel ligt het plan deels binnen het explosieaandachtsgebied (EAG) als gevolg van de A67. In de navolgend figuur is dit EAG in relatie tot het plangebied weergegeven.



Figuur: Explosieaandachtsgebied (oranje arcering) t.o.v. het plangebied

Uit de bovenstaand figuur blijkt dat enkel het beoogde hotel, met restaurant en congreszalen, deels in het noordelijke deel binnen het EAG is gelegen. De lodges (recreatiewoningen) liggen buiten het explosieaandachtsgebied. Aangezien in de huidige planologische situatie een zorghotel was toegestaan en in de beoogde situatie een regulier hotel voorzien is, kan gesteld worden dat de zelfredzaamheid in de beoogde situatie groter zal zijn dan in den huidige situatie.

Naast het explosieaandachtsgebied kent de A67 ook nog een gifwolkaandachtsgebied (GAG). Het noordelijk deel ligt deels binnen dit GAG. Gebleken is dat het hotel er volledig binnen ligt, evenals een aantal lodges. In de navolgende afbeelding is het GAG in relatie tot het plan weergegeven. Voor het zuidelijk deel van het plangebied zijn geen aandachtspunten ten aanzien van het aspect externe veiligheid.



Figuur: Gifwolkaandachtsgebied t.o.v. het plangebied

In de navolgende alinea's zijn de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader uitgewerkt.

Stappenplan

Aangezien het voornemen is om binnen een aandachtsgebied een kwetsbaar gebouw te realiseren, dient de gemeente Veldhoven te waarborgen dat maatregelen getroffen worden ter bescherming van personen in dat gebouw en dat het aantal aanwezige personen binnen het gebouw beperkt is. Om dit aan te tonen heeft de provincie Noord-Brabant een stappenplan ontwikkeld. Voor de initiatiefnemer van een plan kan invulling gegeven worden aan maatregelniveau A, wettelijke basisbescherming, en aan maatregelniveau C, aanvullende bouwkundige maatregelen, indien vereist. Maatregelniveau B betreft bron- en omgevingsmaatregelen. Deze maatregelen liggen buiten de verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar van de betreffende risicobron en/of bevoegd gezag.

Explosieaandachtsgebied

Bestrijding calamiteit

Een explosie als gevolg van een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire

branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019” van Brandweer Nederland.

Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van een hotel met restaurant en congreszalen en recreatiewoningen (lodges). Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp zelfredzame personen en de bedrijfshulpverlening in het hotel in veiligheid gebracht worden.

Binnen het explosieaandachtsgebied is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een explosie dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Hier dient in de verdere planuitwerking rekening mee gehouden te worden. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid.

In de voorliggende situatie kan bij een incident op de A67 via de Witvenseweg in zuidelijke richting, afzijdig van de risicobron gevlucht worden.

Gifwolkaandachtsgebied

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de rijksweg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Reeds gebleken is dat het plan de realisatie van een hotel met restaurant en congreszalen en lodges (recreatiewoningen) omvat. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige zelfredzame personen en de in het hotel aanwezige bedrijfshulpverlening in veiligheid gebracht worden.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken wordt aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. Hierbij zijn het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario's interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering.

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

5.12.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 Lichthinder

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect lichthinder.

5.13.1 Wettelijk kader

a. Instructieregels Rijk

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen (artikel 4.790 Bkl).

b. Regels bruidsschat (omgevingsplan)

In artikel 22.239 lid 1 van de bruidsschat zijn regels opgenomen met het oog op het beperken van lichthinder die hoort bij een gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht. De verlichting moet daarbij worden uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 07.00 uur als er geen sport wordt beoefend en geen onderhoud plaatsvindt. Op deze regel zijn in lid 2 van hetzelfde artikelen meerdere uitzonderingen opgenomen.

Verder kan lichthinder een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij kan het zowel gaan om lichthinder afkomstig van activiteiten die onderdeel uitmaken van het plan op nabijgelegen gebouwen of plaatsen, of dat nabijgelegen activiteiten juist lichthinder veroorzaken op gevoelige functies in het plan. Indien dit aan de orde is, dan dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld.

5.13.2 Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling zijn geen functies of activiteiten voorzien die kunnen leiden tot lichthinder op omliggende gevoelige functies. Andersom vinden dergelijke activiteiten niet in de directe omgeving van het plangebied plaats.

5.13.3 Conclusie

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.14 Klimaatadaptatie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect klimaatadaptatie.

5.14.1 Wettelijk kader

a. Rijksbeleid

In Nederland wordt het beleid met betrekking tot de gevolgen van klimaatverandering op nationaal niveau geregeld via twee belangrijke programma's: de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) en het Deltaprogramma.

De Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) fungeert als de overkoepelende strategie voor klimaatadaptatie in Nederland. Het doel van de NAS is om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te beheersen en te verkleinen. De strategie wordt vertaald naar plannen en acties in een uitvoeringsprogramma. De werkzaamheden binnen de NAS richten zich op de meest urgente risico's. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Meer hittestress bij mensen door extreem weer;
- Vaker uitval van delen van het vitale en kwetsbare functies door extreem weer zoals energie, telecom en IT-voorzieningen;
- Oogstschade en andere schade in de land- en tuinbouwsector;
- Verschuiving van klimaatzones in combinatie met gebrek aan internationale ruimtelijke samenhang;
- Mogelijk meer infecties en allergieën, zoals hooikoorts of andere luchtwegklachten;

Het nationale Deltaprogramma beschrijft hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendig en waterrobuust ingericht land. De drie programma's bestaan uit een Deltabeslissing en een Deltaplan. De Deltabeslissingen bevatten de nationale kaders die voor heel Nederland gelden. De Deltaplannen omvatten concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid, inclusief de planning van deze maatregelen. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie staan bijvoorbeeld acties en doelen die erop gericht zijn Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig in te richten.

In de provinciale Omgevingsverordening zijn diverse regels opgenomen die raken aan het aspect klimaatadaptatie. Ook in de diverse regionale beleidsstukken zijn onderwerpen opgenomen die (indirect) zien op dit aspect, zoals de ISR en de Brainportprincipes.

b. Bruidsschat en beleid gemeente

In de bruidsschat die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan zijn meerdere regels opgenomen over de afvoer van hemelwater. Deze regels houden onder meer in dat op steeds meer plekken water niet meer rechtstreeks naar het riool wordt gestuurd. Water wordt naar de natuur gestuurd om daar te worden opgevangen. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen en droogte in de natuurgebieden worden tegengegaan.

5.14.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de revitalisering van een bestaand recreatieterrein. Met de ontwikkeling wordt een beekloop met aanliggend een natuurstrook gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de hemelwaterbergingsopgave op locatie, zie ook paragraaf 5.8.4. Daarnaast wordt bijgedragen aan het verminderen van hittestress.

5.14.3 Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Duurzaamheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid.

5.15.1 Wettelijk kader

a. Rijksbeleid duurzaamheid

Nederland streeft ernaar om in 2050 energieneutraal te zijn en de CO₂-uitstoot aanzienlijk te verlagen. Dit vereist zowel grote als kleine veranderingen, wat bekend staat als de energietransitie. De verschuiving van fossiele brandstoffen naar duurzamere energiebronnen vormt de grootste uitdaging, maar daarnaast zullen we ons ook bewust moeten worden van de noodzaak om anders naar ons energieverbruik te kijken. De energietransitie heeft ook gevolgen voor de ruimte: zowel stedelijke als landelijke gebieden moeten (bouwkundig) worden aangepast, en nieuwe ontwikkelingen moeten zo worden gepland dat ze toekomstbestendig zijn.

b. Instructieregels Rijk

Duurzaamheid ziet op het zorgvuldig omgaan met de fysieke leefomgeving en hoe deze niet uit te putten voor toekomstige generaties. Er bestaat geen vaste omschrijving voor het begrip duurzaamheid. Wel komt het begrip terug in diverse regels in de Ow en het Bbl. Het gaat dan om regels over:

- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
- Materialen: het inzetten van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecycled of hernieuwbaar materiaal;
- Gezondheid en comfort: het Creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren;
- Levensduur en Hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

Regels over energie-efficiëntie zijn onder meer terug te vinden in het Bbl. Hierbij gaat het in de eerste plaats over de BENG-eisen. BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO₂ uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.

Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld gas en olie);
- BENG 3-eis: Benutten van hernieuwbare energie.

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

Daarnaast zijn in het Bbl ook MPG-waarden opgenomen. MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingmethode van de MPG. Voor kantoorgebouwen is de maximale milieuprestatie 1,0. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid. Verder geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten zowel bij een woongebouw, als bij andere functies.

c. Instructieregels en beleid provincie

In de provinciale Omgevingsverordening zijn diverse regels opgenomen die raken aan het aspect duurzaamheid. Ook in de diverse regionale beleidsstukken zijn onderwerpen opgenomen die (indirect) zien op dit aspect, zoals de ISR, de RES en het Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit'.

d. Bruidsschat en beleid gemeente

In de bruidsschat die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan zijn meerdere regels opgenomen die (indirect) raken aan het aspect duurzaamheid.

In relatie tot duurzaam bouwen heeft de gemeente Veldhoven als doel dat alle nieuwbouwwoningen 'Nul Op de Meter', oftewel 'NOM' zijn. De woning wekt dan zelf genoeg energie op voor het gebouw (bijvoorbeeld verwarming en ventilatie) én het huishouden (bijvoorbeeld wasmachine, computer en elektrische auto).

Daarnaast is eind 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Daarin staat hoe de gemeente de komende jaren stap-voor-stap minder aardgas wil gaan gebruiken. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie de elektriciteit die nodig is, duurzaam op te wekken. Dit is verder uitgewerkt in het Beleidskader hernieuwbare elektriciteit en besparing.

Verder heeft de gemeente haar ambities en de voorgenomen aanpak uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma energietransitie gebouwde omgeving.

5.15.2 Beoordeling

Bij de revitalisatie van het recreatiepark wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en de bestaande wegen. Dit draagt bij aan een duurzame bedrijfsvoering van het recreatiepark.

Initiatiefnemer werkt 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.

Hiertoe worden onder andere navolgende maatregelen genomen:

- waterbesparing bij kranen en douches;

- minimaliseren van plastic artikelen;
- minimaliseren van papierverbruik;
- beperken van het energieverbruik door gebruik te maken van zoveel mogelijk ledlampen en verlichtingssensoren;
- gebruik van elektrische voertuigen en materialen;
- gebruik van natuurlijke materialen voor bewegwijzering en speelgelegenheden.

5.15.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Kabels en Leidingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect kabels en leidingen. Het gaat hierbij specifiek om de aanleg en inpassing van kabels en leidingen zelf (waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden aangevraagd). De eventuele gevolgen van kabels en leidingen in de ondergrond in het kader van de omgevingsbeleid komt in een andere paragraaf in dit hoofdstuk aan bod.

5.16.1 Wettelijk kader

a. Rijksbeleid

Het rijksbeleid richt zich op de ondergrondse hoofdstructuur en de belangrijkste grote leidingen, zoals buisleidingen voor gevaarlijke stoffen of ondergrondse hoogspanningskabels.

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk. Hiermee wil het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën. Deze zijn vaak provinciegrens- en landgrensoverschrijdend. De Structuurvisie geeft een hoofdstructuur van verbindingen aan. Hierlangs moet ruimte worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

Voor de ondergrondse hoogspanningsverbindingen is het Nationaal belang energievoorziening van de NOVI van belang. De NOVI bevat een kaart Energie-infrastructuur en grootschalige opwekking van energie. Deze kaart toont de huidige en toekomstige grootschalige nationale energie-infrastructuur en bevat onder meer het netwerk van hoogspanningsverbindingen. Realisatie van een betrouwbare, veilige en ook duurzame hoofdinfrastructuur is een nationale opgave. Daarnaast is het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via ondergrondse (buis)leidingen van nationaal belang. Overigens gaat de Nota Ruimte de huidige NOVI vervangen, waarschijnlijk in 2026.

Het Rijk stelt een Nationaal Programma Energiesysteem op om ruimte te reserveren voor de nationale energiehoofdinfrastructuur. Gemeenten en provincies vertalen de uitkomsten hiervan, voor zover van belang, in omgevingsvisies, verordeningen en omgevingsplannen. Waar nodig vertaalt het Rijk de uitkomsten in het Bkl.

b. Regels bruidsschat

Bij een aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken (artikel 22.26 bruidsschat) wordt getoetst of het te bouwen bouwwerk aan de regels van het omgevingsplan voldoet. Alleen die delen van buis- en leidingenstelsels die als bouwwerk aan te merken zijn, kunnen hieronder vallen. De ondergrondse buis- en leidingenstelsels vallen niet onder deze vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Deze buisleidingen zijn namelijk vergunning vrij op basis van artikel 22.27, onder h van de bruidsschat.

In het Bbl heeft het Rijk ondergrondse buis- en leidingenstelsels aangewezen als vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit (artikel 2.29, onder p Bbl). Een uitzondering hierop zijn de buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft de bevoegdheid om deze buisleidingen vergunningplichtig te maken in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

De regels die zich richten op de regulering van de werkzaamheden in de openbare ruimte bij de aanleg van nutsvoorzieningskabels staan nu in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) of Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren (AVOI). Deze regels moeten uiterlijk voor 1 januari 2032 in het omgevingsplan zijn opgenomen.

5.16.2 Beoordeling

Op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' geldt ter plekke van de te realiseren recreatieverblijven het volgende:

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;*
- b. aanleggen van verhardingen;*
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;*
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.*

Voor de nieuwe voorzieningen wordt de huidige ondergrondse infrastructuur verwijderd waarna de nieuwe kabels en leidingen worden aangebracht. Dit betreft riolering, kabels en leidingen (voor waterleidingen en elektrakabels) en bluswater-voorzieningen. De diepte van het tracé is max. 2,5 m. Het te realiseren tracé ligt op ca. 1 meter vanaf de aan te brengen verhardingen. Daarnaast worden per kavel aansluittracés gegraven.

De vereiste bodemingrepen leiden niet tot aantasting van de landschappelijke waarden binnen het plangebied. De landschappelijke waarde van het gebied wordt geborgd met de realisatie van de groenblauwe landschapszone, samen met de vereiste groene kavelinrichting op basis van de opgestelde kavelpaspoort, zoals ook opgenomen in het Masterplan.

Op basis van een inventariserend archeologisch onderzoek is geadviseerd het gehele terrein vrij te stellen van een nader archeologische onderzoeksplicht en is geen aantasting van archeologische waarden te verwachten.

5.16.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het plan, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.17 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf komt aan de orde de toetsing van het plan aan het Besluit m.e.r. en de eventuele verplichting tot het uitvoeren van een project m.e.r.-beoordeling).

5.17.1 Wettelijk kader

Een onderdeel van de beoordeling van een TAM-Omgevingsplan betreft de toetsing aan de regels voor milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit wordt uitgevoerd in overeenstemming met paragraaf 16.4.2 van de Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob).

Of een besluit project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, staat in bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Ob.

Bijlage V van het Ob heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het plan van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het plan wordt verleend. Een van de hier genoemde besluiten is de omgevingsvergunning (voor een BOPA), dit geldt ook voor een TAM-Omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het plan voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43 lid 2 Ow, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11 lid 2 Ob).

Het bevoegd gezag moet de beslissing over de m.e.r.-beoordeling motiveren. In deze motivering wordt in ieder geval ingegaan op de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Daarnaast wordt, voor zover relevant, ingegaan op de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Heeft het bevoegd gezag besloten dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft, en de initiatiefnemer heeft kenmerken of maatregelen opgenomen in haar mededeling? Dan geeft het bevoegd gezag aan (zie artikel 11.11 lid 3 Ob):

- de kenmerken en maatregelen van het plan die de initiatiefnemer heeft beschreven.
- het tijdstip waarop die maatregelen uitgevoerd moeten zijn.

De uitvoering van de maatregelen neemt het bevoegd gezag op als voorschrift bij het besluit. Daarmee is geborgd dat de maatregelen uitgevoerd of de kenmerken toegepast worden.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Ow). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.17.2 Beoordeling

Voor voorliggend plan is een aanmeldnotitie mer opgesteld. De aanmeldnotitie mer wordt als bijlage 14 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

5.17.3 Conclusie

Een m.e.r.(-beoordeling) is niet noodzakelijk. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Overheden zijn bij gebiedsontwikkeling verplicht tot kostenverhaal. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur (privaatrechtelijk, is vaak de anterieure overeenkomst). Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels die in het TAM-Omgevingsplan daarover worden gesteld.

De wijze van kostenverhaal is nader vastgelegd in het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdrage Veldhoven. Hierin heeft de gemeente het uitgangspunt bevestigd dat privaatrechtelijk kostenverhaal de voorkeur geniet boven publiekrechtelijk kostenverhaal. Verder zijn door de gemeente de gebiedseigen kosten benoemd die onderdeel vormen van het kostenverhaal. Het gaat daarbij om gemeentelijke plan- en apparaatskosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken en aanpassingen in het openbaar gebied direct grenzend aan de ontwikkelingslocatie, onderzoekskosten, nadeelcompensatie en overige verhaalbare kosten.

Naast verplicht kostenverhaal kent de Ow het instrument van de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage. Het gaat hier om een bijdrage voor investeringen / ontwikkelingen elders in de gemeente, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Deze investeringen hebben een functionele en ruimtelijke relatie met de voorgenomen aangewezen bouwactiviteit. Verder wordt bij particuliere ontwikkelingen ook een financiële bijdrage gevraagd bij de realisatie van vrije sectorwoningen. Deze bijdrage wordt gebruikt voor de stimulering en subsidiering nieuwbouw sociale huurwoningen. In het Omgevingsprogramma zijn de stappen en de voorwaarden opgenomen die gelden bij het in rekening brengen van een dergelijke bijdrage.

Motivering planspecifiek:

Voor onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente Veldhoven. Het kostenverhaal is op basis van deze privaatrechtelijke overeenkomst verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Een initiatiefnemer moet in het kader van een wijziging van het omgevingsplan aangeven of hij aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten daarvan zijn.

De kaders voor participatie zijn vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet'. In dit document is de wijze van participatie mede afhankelijk gesteld van de complexiteit van het plan en de impact ervan. Bij plannen die niet complex zijn en een lage impact hebben volstaat het om de buurt en belanghebbenden in de directe omgeving te informeren. De gemeente heeft daarvoor een format voor een zogenoemd 'burenakkoord' opgesteld. Voor plannen die wel complex en/of een hoge

impact hebben, moet een participatieplan voor de omgevingsdialoog worden opgezet. In het document 'Stappenplan omgevingsdialoog' is beschreven hoe deze omgevingsdialoog moet worden vormgegeven en welke stappen waarvoor moeten worden doorlopen. Als het plan zowel complex is als een hoge impact heeft, dan moet een uitgebreide omgevingsdialoog worden opgezet. Het verslag van de omgevingsdialoog moet daarbij worden ingediend voordat een besluit op de (principe)aanvraag kan worden genomen.

Motivering planspecifiek:

De initiatiefnemer streeft naar goed contact met de omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving van haar parken. Om die reden wordt de directe 'omgeving' actief opgezocht en benadert als er ontwikkelingen op het park zijn die van invloed kunnen zijn op de omgeving. Door tijdig met elkaar in gesprek te gaan zijn de verwachtingen duidelijk en kan er indien nodig ook snel onderling worden geschakeld.

Eigenaren chalets

Om de revitalisatie van het recreatiepark toe te lichten aan omwonenden is op 28 januari 2025 een informatieavond georganiseerd. De beoogde ontwikkeling van het totale recreatiepark (inclusief fase 01) is tijdens een presentatie toegelicht. Na de presentatie zijn de bezoekers in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Daarnaast is iedereen uitgenodigd voor een hapje en een drankje en is gevraagd om overige vragen, zorgen, suggesties of positieve punten te delen via een post-it op een moodboard om hierover met elkaar de dialoog aan te gaan. De focus van deze informatiebijeenkomst lag vooral bij de gevolgen van de ontwikkelingen voor de huidige bewoners / eigenaren van bestaande chalets op het park. Aspecten die besproken zijn waren de inpassing van de bestaande verblijven binnen het masterplan, brandveiligheid, oplossingen voor de waterproblematiek, de gewenste revitalisering van de huidige verblijven en de vergroening en 'ontstening' van de reeds ingerichte kavels.

Omwonenden

Op 26 februari heeft vervolgens een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden in het partycentrum op het park. Tijdens deze avond waren ca. 30 omwonenden aanwezig. Ook waren er enkele betrokkenen aanwezig namens Waterschap De Dommel en ASML. Net als bij de informatiebijeenkomst voor eigenaren, zijn eerst de plannen gepresenteerd waarna omwonenden tijdens het tweede deel van de avond gevraagd werd om hun visie en eventuele zorgen met betrekking tot de plannen te delen. Van deze avond wordt een verslag opgesteld. De focus van deze avond lag vooral op de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen voor de omgeving. Hierbij zijn vooral aspecten zoals de toename van verkeer, de oplossingen voor waterproblematiek en de beoogde nieuwbouw van het hotel besproken. Vooruitlopend op de informatieavond is reeds kennisgemaakt met de overburen van Runstraat 45.

De reacties op de informatie-avonden waren veelal informatief van aard en hebben niet geleid tot aanpassingen van het voornemen voor deze fase. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 15.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Ten behoeve van de algehele herontwikkeling van het park heeft reeds meermaals overleg plaatsgevonden met Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant.

Afstemming Waterschap De Dommel

In het kader van het beekherstelproject voor de Run, waarin Waterschap De Dommel de initiatiefnemer is, zijn diverse gesprekken gevoerd om met elkaar te zoeken naar mogelijkheden om samen op te trekken. Uit de gesprekken met het Waterschap is gebleken dat het Waterschap een klein deel (ca. 2.600 m²) aan de noordzijde van het recreatiepark zou willen aankopen, om het beekherstelproject ter hoogte van de Runstraat mogelijk te maken. Aan initiatiefnemer is gevraagd om eventuele wensen ten aanzien van de inrichting van het deel ten westen van de Run (tussen de A67 en de Run) kenbaar te maken.

Ten aanzien van de waterproblematiek op het park heeft het Waterschap meegedacht over mogelijke oplossingsrichtingen. Het Waterschap heeft positief gereageerd op de huidige voorstellen ten aanzien van de inrichting van de groenblauwe ader op het park en de waterhuishouding.

Afstemming provincie Noord-Brabant

Ten behoeve van de realisatie van het beekherstelproject heeft het waterschap de provincie verzocht om een herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant. Na overleg met betrokken partijen is dit herbegrenzingsverzoek aangevuld met een strook grond aansluitend aan het plangebied. Hier is inmiddels door GS een positief besluit over genomen.



Figuur: Uitsnede kaart herbegrenzingsvoorstel met te verwijderen NNB binnen plangebied oranje gemarkeerd

6.2.3 Advies en instemming Gedeputeerde Staten

Er is voor voorliggend plan geen advies van de provincie nodig als e.e.a. wordt uitgevoerd conform het vooroverleg met de provincie. Met het voornemen wordt voldaan aan de in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant opgenomen criteria voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten, vrijetijdsvoorzieningen en recreatiewoningen in het landelijk gebied.

6.2.4 Advies en instemming gemeenteraad

De gemeenteraad heeft een lijst van categorieën vastgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor het college (bindend) advies aan de gemeenteraad moet vragen als bedoeld in artikel 16.5a, lid 1 onder b. Dit geldt bij plannen die niet in het omgevingsplan passen. Op grond van artikel 16.15b. Dit geldt ook in een dergelijke situatie die bij of krachtens deze wet gestelde regels over het beslissen op de aanvraag om de omgevingsvergunning of het verlenen of onthouden van instemming met inachtneming van het advies van de gemeenteraad toegepast. Met andere woorden: in dat geval heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht.

Het college dient de raad om advies te vragen bij de beoordeling voor wijzigingen van het omgevingsplan voor activiteiten die:

- strijdig zijn met een door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie;
- strijdig zijn met een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader;
- strijdig zijn met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie of provinciale omgevingsverordening;
- ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente;
- betrekking hebben op meer dan 50 grondgebonden woningen;
- betrekking hebben op meer dan 7 bouwlagen.

Indien gebruik wordt gemaakt van het (bindend) adviesrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken (artikel 16.64. Dit geldt in plaats van acht weken. Deze termijn kan eenmaal met ten hoogste zes weken verlengd worden.

Motivering planspecifiek:

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van de revitalisatie van een bestaand recreatieterrein. De ontwikkeling bestaat niet uit een activiteit zoals opgenomen in de lijst waarvoor bindend adviesrecht van de raad van toepassing is.

6.2.5 Voorbereidingsprocedure

In deze paragraaf wordt aangegeven welke vaststellingsprocedure van toepassing is: de reguliere of uitgebreide (uniforme openbare) voorbereidingsprocedure.

Motivering planspecifiek:

Op voorliggend TAM-Omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

6.2.6 Bezwaar

Motivering planspecifiek:

Voorliggend TAM-Omgevingsplan zal na vaststelling van een ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een periode van 6 weken terinzage liggen. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Vervolgens zal de gemeenteraad een besluit nemen over vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

7 Belangenafweging en conclusie

Voorliggend TAM-Omgevingsplan voorziet in de revitalisatie van een bestaand recreatiepark, op basis van het door de gemeenteraad van Veldhoven vastgestelde Masterplan. De beoogde ontwikkeling is op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Veldhoven niet toegestaan. Met voorliggend TAM-Omgevingsplan wordt het omgevingsplan gewijzigd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals in bovenstaande paragrafen nader gemotiveerd bestaan er tegen de ontwikkeling vanuit milieutechnisch en ruimtelijk oogpunt geen bezwaar:

- Het voornemen is niet strijdig met het geldende Rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- Door de uitvoering van het TAM-Omgevingsplan treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van functies en activiteiten waaronder bedrijven en woningen in de omgeving;
- De aspecten van de fysieke leefomgeving zijnde bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, activiteiten en milieuzonering, trillingen, cultuurhistorie, archeologie en landschap, water en watersystemen, natuur, verkeer en parkeren, gezondheid, omgevingsveiligheid, lichthinder, klimaatadaptatie, duurzaamheid, kabels en leidingen evenals de m.e.r.-beoordeling vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- De financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

In hoofdstukken 3, 4 en 5 is aangetoond dat het plan geen afbreuk doet aan de bescherming van de fysieke leefomgeving en daar waar mogelijk een bijdrage levert aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit. Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het plan geen belemmeringen aanwezig zijn en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Bijlagen

- Bijlage 1: Raadsbesluit, inclusief masterplan**
- Bijlage 2: Rapportage Laddertoets**
- Bijlage 3: Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem**
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai**
- Bijlage 6: Beoordeling geluiduitstraling naar de omgeving**
- Bijlage 7: Beoordeling luchtkwaliteit**
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 9: Waterplan**
- Bijlage 10: Quickscan flora- en fauna**
- Bijlage 11: Stikstofnotitie**
- Bijlage 12: Notitie verkeer en parkeren**
- Bijlage 13: Beschouwing externe veiligheid**
- Bijlage 14: Aanmeldnotitie m.e.r.**
- Bijlage 15: Verslag omgevingsdialoog**

