

Bestemmingsplan

Meerveldhoven, herziening Provincialeweg 52-54

Gemeente Veldhoven

Datum: 30 september 2010

Projectnummer: 91003

NL.IMRO.0861.081101PROVWEG5254-0306

INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Het plangebied | 3 |
| 1.3 | Doel | 4 |
| 1.4 | Geldend bestemmingsplan | 4 |
| 1.5 | Leeswijzer | 5 |
| | | |
| 2 | Ruimtelijke en functionele analyse | 6 |
| 2.1 | Bestaande situatie | 6 |
| 2.2 | Nieuwe situatie | 8 |
| | | |
| 3 | Beleidskader | 10 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 10 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 11 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 14 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 15 |
| | | |
| 4 | Onderzoeken | 17 |
| 4.1 | Water | 17 |
| 4.2 | Archeologie | 21 |
| 4.3 | Flora en fauna | 23 |
| 4.4 | Geluid | 24 |
| 4.5 | Bodem | 25 |
| 4.6 | Luchtkwaliteit | 26 |
| 4.7 | Milieuzonering | 27 |
| 4.8 | Externe veiligheid | 28 |
| | | |
| 5 | Juridische planbeschrijving | 29 |
| 5.1 | Algemeen | 29 |
| 5.2 | Verbeelding | 29 |
| 5.3 | Regels | 29 |
| | | |
| 6 | Uitvoerbaarheid | 31 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid | 31 |
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 31 |
| | | |
| 7 | Overleg | 32 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan 'Meerveldhoven, herziening Provincialeweg 52-54' heeft betrekking op de realisatie van een vrijstaand kantoorpand op het perceel aan de Provincialeweg 52-54 te Veldhoven.

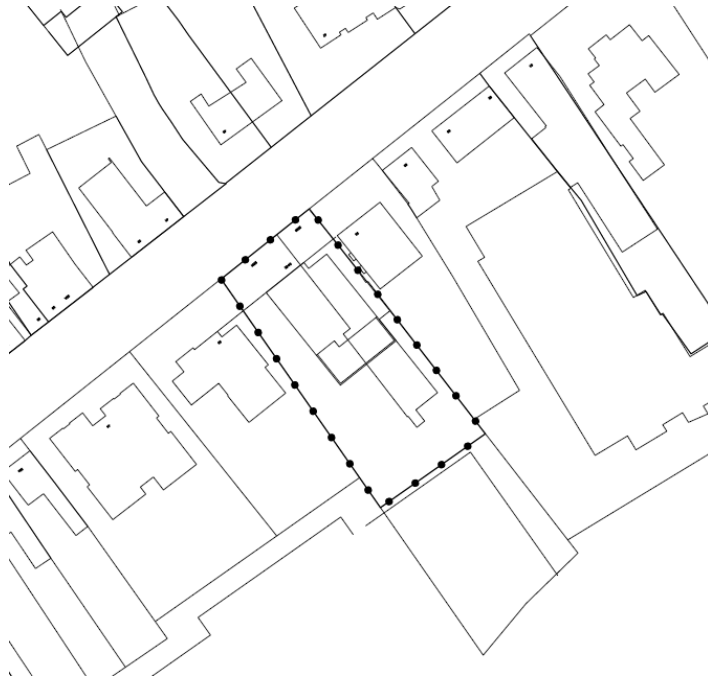
1.2 Het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het perceel aan de Provincialeweg 52-54 te Veldhoven. In het plangebied is momenteel een bedrijfshal met vrijstaande woning en diverse bijgebouwen gelegen. Aan de achterzijde van de bestaande woning is een tuin aangelegd. Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein De Run. Figuur 1 geeft aan waar het plangebied zich bevindt.



Figuur 1: ligging plangebied

Op de hiernavolgende figuur is de plangrens van het bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening Provincialeweg 52-54" aangegeven.



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.3 Doel

Het doel van het voorliggend wijzigingsplan is om de realisatie van een vrijstaand kantoorgebouw aan de Provincialeweg 52-54 te Veldhoven mogelijk te maken. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een planologisch juridische basis geboden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Meerveldhoven 2005". Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 13 februari 2007 en goedgekeurd op 21 mei 2007.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een vrijstaand kantoorgebouw op een locatie waar momenteel de bestemming "verspreide voorziening" met de aanduidingen "bedrijven" en "woning" geldt. Voorliggende ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan omdat het bouwplan buiten de aanwezige bouwvlakken is gelegen en het gebruik als kantoorgebouw in het vigerende bestemmingsplan niet wordt toegestaan.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 3 beschrijft een functionele analyse van het plangebied. In hoofdstuk 4 is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de resultaten van het overleg dat de gemeente met de overlegpartners heeft gevoerd.

2 Ruimtelijke en functionele analyse

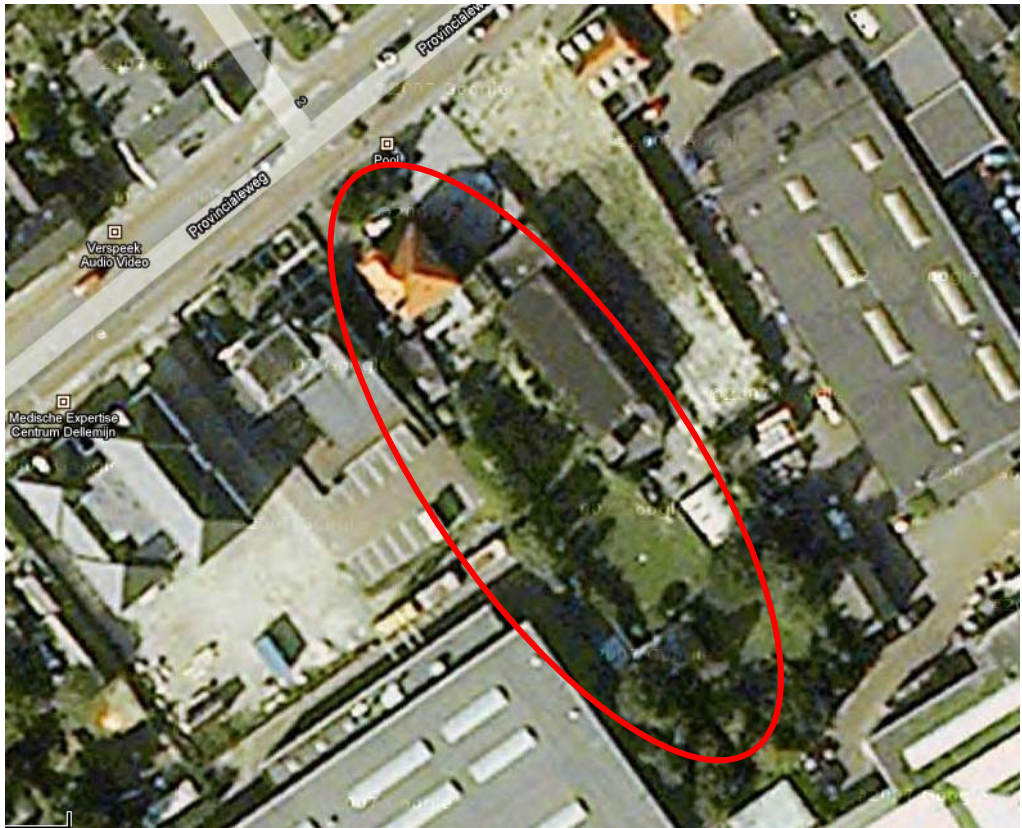
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in Meerveldhoven, een wijk in Veldhoven, aan de Provincialeweg. Het plangebied ligt aan de rand van bedrijventerrein De Run. Ten zuiden van het plangebied zijn diverse grote bedrijven gelegen. Aan de Provincialeweg, aan de zijde van het plangebied, zijn verschillende (kleinschalige) bedrijven, kantoren en woningen gelegen. Aan de noordzijde van de Provincialeweg liggen voornamelijk woningen. De Provincialeweg is een belangrijke ontsluitingsweg in Veldhoven. Meerveldhoven is ontstaan als een nederzetting met lintbebouwing langs de Provincialeweg. Deze ontstaansgeschiedenis is nog steeds goed terug te zien in de huidige opbouw van de wijk, dat sterk langs deze doorgaande weg is georiënteerd. De bebouwing aan de Provincialeweg maakt onderdeel van primaire lintbebouwing. Deze lintbebouwing kent een open karakteristiek met o.a. (kantoor)villa's, vrijstaande woningen, bedrijfsloodsen en grootschalige detailhandelspanden. De bebouwing aan de Provincialeweg kent een verspringende rooilijn. Op enkele uitzonderingen na bestaat deze bebouwing uit 2 bouwlagen met kap. De uitzonderingen zijn gebouwen met 1 of 3 bouwlagen met kap. De bebouwing aan de Provincialeweg zijn overwegend vrijstaande gebouwen met een relatief grote korrel.

De bebouwing ten noorden van de Provincialeweg bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande woningen. Deze woningen zijn kleinschaliger dan de bebouwing aan de Provincialeweg. De bebouwing op bedrijventerrein De Run, direct ten zuiden van de woningen aan de Provincialeweg, bestaat voornamelijk uit forse bedrijfsgebouwen met een plat dak.

Binnen het plangebied ligt momenteel een bedrijfspand en een vrijstaande woning. Het bedrijfspand is vorm gegeven in 2 bouwlagen met een plat dak. Het pand is op enige afstand van de openbare weg gesitueerd, waardoor aan de voorzijde van het pand gelegenheid is om te parkeren.

Direct naast het bedrijfspand ligt een vrijstaande woning. Deze is vorm gegeven in 2 bouwlagen met schildkap. De woning is dichterbij de weg gesitueerd dan het bedrijfsgebouw. Aan de achterzijde van de woning is een relatief diepe tuin aangelegd. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.



Figuur 4: luchtfoto van het plangebied



Figuur 5: foto van het plangebied

2.2 Nieuwe situatie

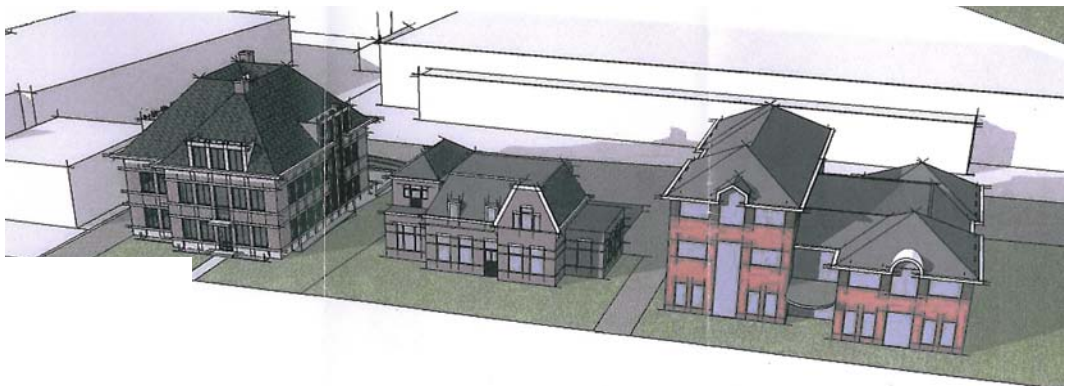
Onderhavig plan maakt de realisatie van een vrijstaande kantoorvilla mogelijk. De in de vorige paragraaf beschreven bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt volledig gesloopt.

Het nieuwe gebouw wordt vorm gegeven in 2 bouwlagen met een schildkap. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van een kelder. De bouw- en goothoogte van het nieuwe gebouw zijn vergelijkbaar met die van de bestaande woning in het plangebied. De architectuur, en de schaal en het karakter van de kantoorvilla sluit aan bij omliggende villa's die onderdeel uitmaken van de historische lintbebouwing aan de Provincialeweg.

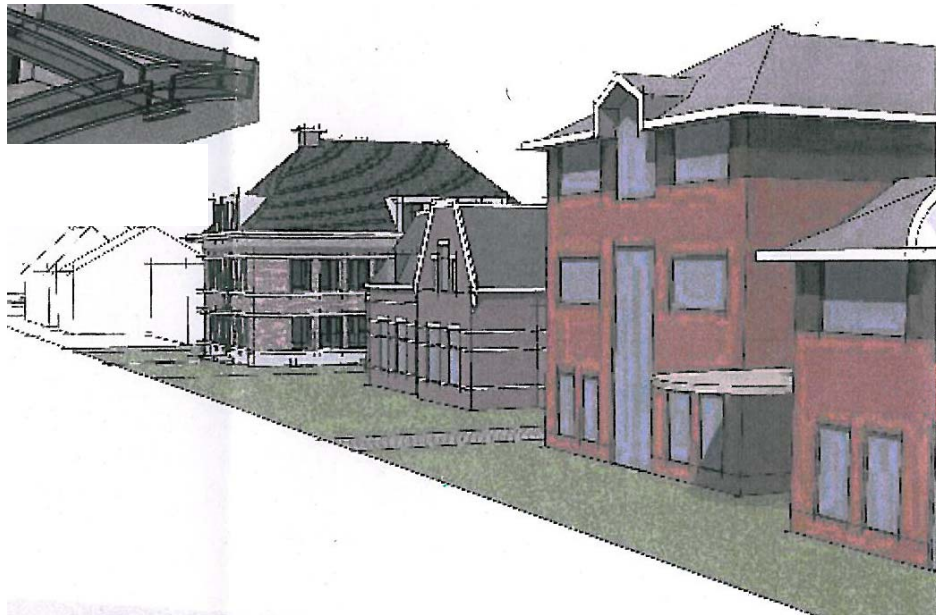
De villa is op vergelijkbare afstand van de weg gesitueerd als de naast gelegen bebouwing. Hierdoor wordt het historische dorpslint gecontinueerd.

Aan de achterzijde van de kantoorvilla wordt een half verdiepte parkeerkelder met daar bovenop een parkeerdek gerealiseerd. In totaal worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze staan allen ten dienste van de nieuwe kantoorvilla. De parkeerplaatsen worden ontsloten door een inrit op het plangebied direct ten oosten van de nieuwe kantoorvilla. Aan de voorzijde van de villa wordt een fietsenstalling gerealiseerd.

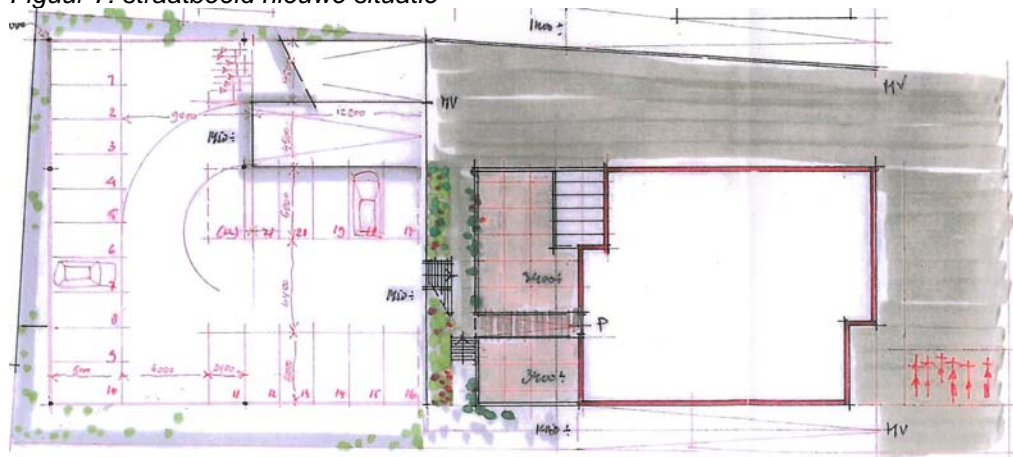
De kantoorvilla zal gebruikt worden ten behoeve van kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Daarnaast is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om deze bestemming te wijzigen van kantoren naar zakelijke dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen.



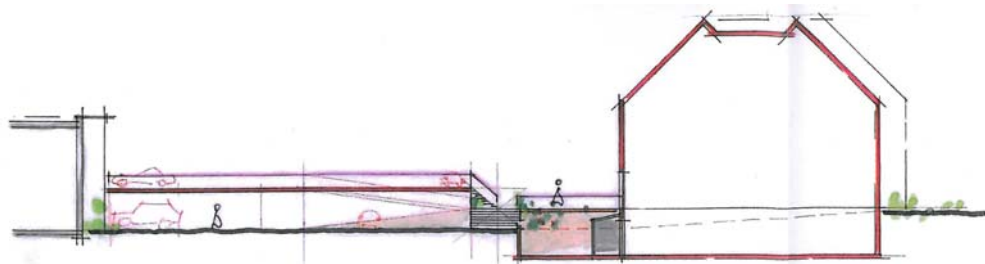
Figuur 6: nieuwe situatie met het nieuwe kantoorpand uiterst links



Figuur 7: straatbeeld nieuwe situatie



Figuur 8: plattegrond



Figuur 9: doorsnede

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een kantoorvilla mogelijk. Deze ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot wezenlijke veranderingen in het bestaand stedelijk gebied. Ook de wijzigingsbevoegdheid in voorliggend bestemmingsplan voor Burgemeester en wethouders leidt niet tot wezenlijke veranderingen in het bestaand stedelijk gebied.

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. De nieuwe bebouwing sluit qua aard, schaal en functie aan bij de omgeving van het plangebied. Door het slopen van oude bebouwing, en het realiseren van nieuwe bebouwing is sprake van optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaande stedelijk gebied.

Onderhavig plan past binnen het beleid zoals dat in de Nota Ruimte is opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”*

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van de verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.



Figuur 10: uitsnede Interimstructuurvisie met globale aanduiding plangebied

Het plangebied is in de Interimstructuurvisie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het beleid omtrent 'bestaand stedelijk gebied' besproken in het Uitwerkingsplan Zuid-oost Brabant in paragraaf 3.3.1. Onderhavig plan maakt de realisatie van een kantoorvilla mogelijk. Deze functie sluit aan bij het bestaand gebruik van de omgeving van het plangebied. Ook de functies die middels de wijzigingsbevoegdheid welke in voorliggend plan is opgenomen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, sluiten aan bij het bestaand gebruik van de omgeving van het plangebied. Doordat sprake is van een binnenstedelijk herstructurering wordt zuinig omgesprongen met ruimte.

Voor wat betreft voorzieningen en kantoorlocaties geeft de Interimstructuurvisie aan de bestaande verzorgingsstructuur in de stedelijke regio's te versterken. Dit is in lijn met onze doelstelling de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en van de stedelijke centra in het bijzonder te ondersteunen. Onder voorzieningen verstaan we in dit verband: detailhandel, horeca, leisurevoorzieningen, onderwijs-, sport- en sociaal-culturele voorzieningen, zorgvoorzieningen en specifieke recreatievoorzieningen gekoppeld aan stad of dorp.

Grootschalige, publieksaantrekkelijke voorzieningen horen thuis in de stedelijke regio's op goed ontsloten plekken. Dergelijke plekken zijn vooral te vinden in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Ook voorzieningen met een groot ruimtebeslag voor bebouwing en met veel verharding horen thuis in de stedelijke regio's. Indien deze bedoelde voorzieningen niet binnenstedelijk gevestigd kunnen worden, worden deze bij voorkeur ruimtelijk gekoppeld aan een (niet-binnenstedelijk) winkelconcentratiegebied, dan wel aan een concentratiegebied voor grootschalige.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een kantoorgebouw in een stedelijke regio mogelijk. Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van kantoren naar zakelijke dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen.

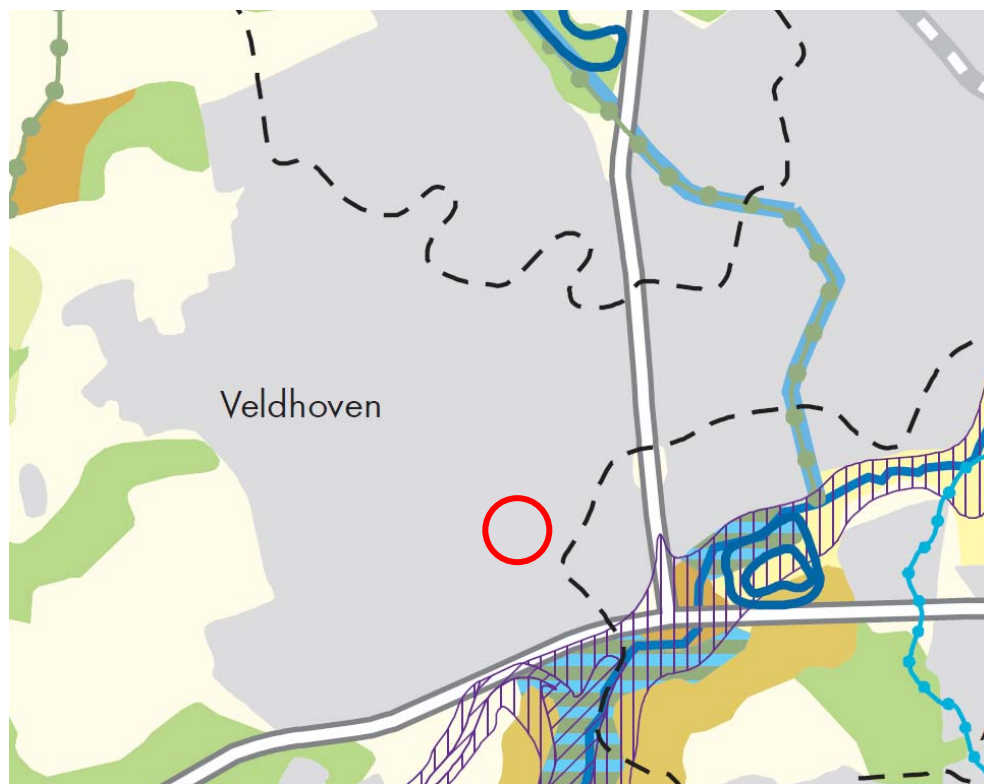
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied op een goed ontsloten locatie. Dit sluit aan bij het hierboven beschreven beleid uit de Interimstructuurvisie.

Al deze punten in ogenschouw genomen voldoet onderhavig plan aan het gestelde beleid in de Interimstructuurvisie.

3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota (1 juli 2008) staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de Paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het voormalige Streekplan (waarvoor nu de Interimstructuurvisie in de plaats is gekomen), de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's.

Voor kantoorlocaties geeft de Paraplunota aan dat in het algemeen geldt dat de zelfstandige kantoorvestiging of voorziening moet passen bij de aard, schaal en functie van de kern. De vestiging van voorzieningen en zelfstandige kantoorvestigingen moet daarnaast leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur van de kern. Ze moet versterkend werken op omliggende functies en mag niet verstorend zijn.



Figuur 11: uitsnede Paraplunota RO met globale aanduiding plangebied

In de Paraplunota wordt onderhavig plangebied aangemerkt als Bestaand stedelijk gebied. Door de realisatie van onderhavig plan wordt dit gebied niet wezenlijk veranderd. Onderhavig plan sluit qua aard, schaal en functie aan bij de bestaande omgeving. In het kader van de Paraplunota is er geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.2.3 Provinciale Ontwerp-Verordening Ruimte

De Provinciale Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonerings intensieve veehouderij). Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de nieuwe Structuurvisie.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaande stedelijk gebied. De Verordening Ruimte geeft aan dat stedelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn toegestaan. Daarmee vormt de Ontwerp-Verordening Ruimte geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal structuurplan regio Eindhoven & Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven vastgesteld, dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 maart 2005. Op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven heeft GS een Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002.

Het Regionaal structuurplan regio Eindhoven en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant vormen tezamen een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maken onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld, waarbij het centrale motto 'Stad en Land verbonden' is. De krachten bundelen in het belang van de regio als geheel met als achterliggende gedachte dat een sterke stad goed is voor het platteland en vice versa.



Figuur 12: uitsnede Uitwerkingsplan met globale aanduiding plangebied

De projectlocatie is aangeduid als 'Beheer en intensivering'. Dit zijn die delen in het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen of wijken. Door het realiseren van onderhavig project wordt de

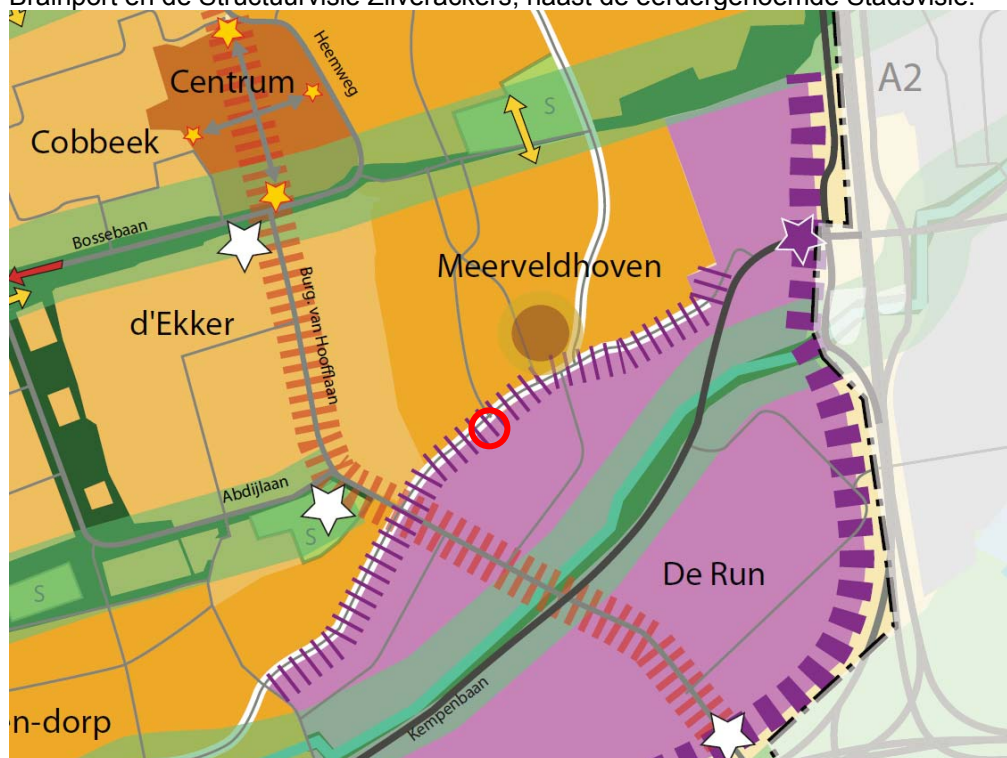
structuur en functie van de omgeving niet wezenlijk veranderd. De bestaande functionele diversiteit blijft namelijk bestaan.

Er is wel sprake van een intensivering van het ruimtegebruik. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen het beleid zoals dat is opgesteld in het uitwerkingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (2009)

De gemeente Veldhoven heeft ervoor gekozen om vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie voor het gehele grondgebied op te stellen. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren, waarbij sommige ontwikkelingen zich binnen vijf jaar zullen voordoen en andere pas op een wat langere termijn van 20 jaar of meer, maar de structuurvisie zal niet op elke ruimtelijke vraag een concreet antwoord kunnen geven; zij is veeleer koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen'. Daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst, zoals het Verkeerscirculatieplan, de Detailhandelsstructuurvisie Lijnen en Pleinen, het Masterplan De Run, Brainport en de Structuurvisie Zilverackers, naast de eerdergenoemde Stadsvisie.



Figuur 13: uitsnede StructuurVisie met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven is onderhavig plangebied gelegen op bedrijventerrein De Run. Het plangebied is aangemerkt als 'Menging wonen-bedrijven'. De StructuurVisie beschrijft voor de nieuwvestiging van kantoren geen specifiek beleid. Het beleid voor bedrijventerreinen dat in de StructuurVisie staat beschreven is op onderhavig plan eigenlijk niet van toepassing omdat het plangebied is gelegen in een gebied waar een menging van verscheidene functies bestaat. Het plangebied is in de StructuurVisie ook zo aangeduid, en is derhalve geen bedrijventerrein pur sang.

De StructuurVisie beschrijft enkele stedenbouwkundige kenmerken waar ruimtelijke ontwikkelingen aan dienen te voldoen. Deze zijn wel van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Het betreft de volgende kenmerken:

- Nieuwe bedrijven moeten zich voegen in de profilering van de verschillende bedrijventerreinen, terwijl ook de bestaande bedrijven daarin moeten passen. Kan dit niet, dan moeten de mogelijkheden tot verplaatsing worden gezien.
- Op De Run en Habraken: grootschalige bebouwing op enige afstand tot de weg,
- Slim en efficiënt ruimtegebruik in de vorm van dubbel grondgebruik of gezamenlijke voorzieningen zoals een 'facility point' en gemeenschappelijke voorzieningen.
- Functionele indeling van de percelen met op eigen terrein parkeren (landschappelijk) ingepast en buitenopslag uit het zicht.
- Georganiseerde hoogbouw in enkele clusters in de zone aan de A2 en de A67 (accenten), waarbij extra aandacht moet worden gegeven aan de beeldkwaliteit en aan de wijze waarop die hoogbouw aansluit op het maaiveld.
- Westelijk deel van De Run aan de A67 landschappelijk ingepast, als herkenbare overgang naar de Kempen.
- Menging van kleinschalige bedrijvigheid en wonen in de zone aan de Dorpsstraat en de Provincialeweg.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij bovenstaande kenmerken. Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van slim en efficiënt ruimtegebruik omdat voorzien wordt in een dubbeldeks parkeergarage op de achterzijde van het eigen terrein en een kantoorgebouw van enkele bouwlagen.

Daarnaast past onderhavige ontwikkeling bij de menging van kleinschalige bedrijvigheid en wonen in de zone aan de Provincialeweg.

4 Onderzoeken

4.1 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.1.1 Waterbeleid

4.1.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de water*kwaliteit*, al speelt de water*kwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritare stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden

beargumenteed. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

4.1.1.2 Provinciaal beleid

Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 “Verder met water” (2003-2006)

In dit plan geeft de provincie aan hoe men wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er zijn vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt:

- 1 Realiseren van een duurzame watervoorziening
- 2 Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden
- 3 Verbeteren van de waterkwaliteit
- 4 Inrichten van waterlopen in het buitengebied
- 5 Omgaan met water in bebouwd gebied

Verordening waterhuishouding

Om het provinciaal beleid uit de partiële herziening van het waterhuishoudingsplan (2003-2006) juridisch te verankeren en om aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van het nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water, is de verordening waterhuishouding vastgesteld.

Interimstructuurvisie

Eén van de uitgangspunten van de Interimstructuurvisie van Noord-Brabant (2008) is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Interimstructuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Veldhoven is het Waterschap De Dommel.

4.1.1.3 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodems;
- mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

1. Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn
2. Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen wordt samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op het moment dat in de toekomst ontwikkelingen plaats vinden zal op dat moment een afweging gemaakt worden ten aanzien van waterdoeleinden. Binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is het gebruik van gronden ten behoeve van water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Een gedeelte van het plangebied is gelegen in de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied, in deze zone, aangeduid als 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' gelden nadere eisen met betrekking tot het infiltreren van afstromend hemelwater.

4.1.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

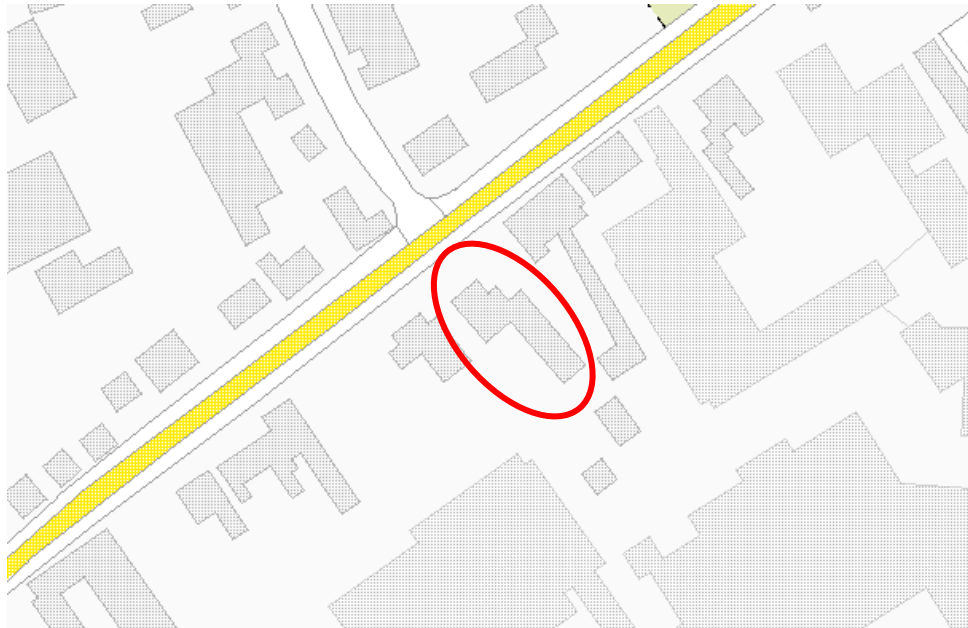
In het kader van onderhavig plan is door DHV een watertoets opgesteld. Deze watertoets is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

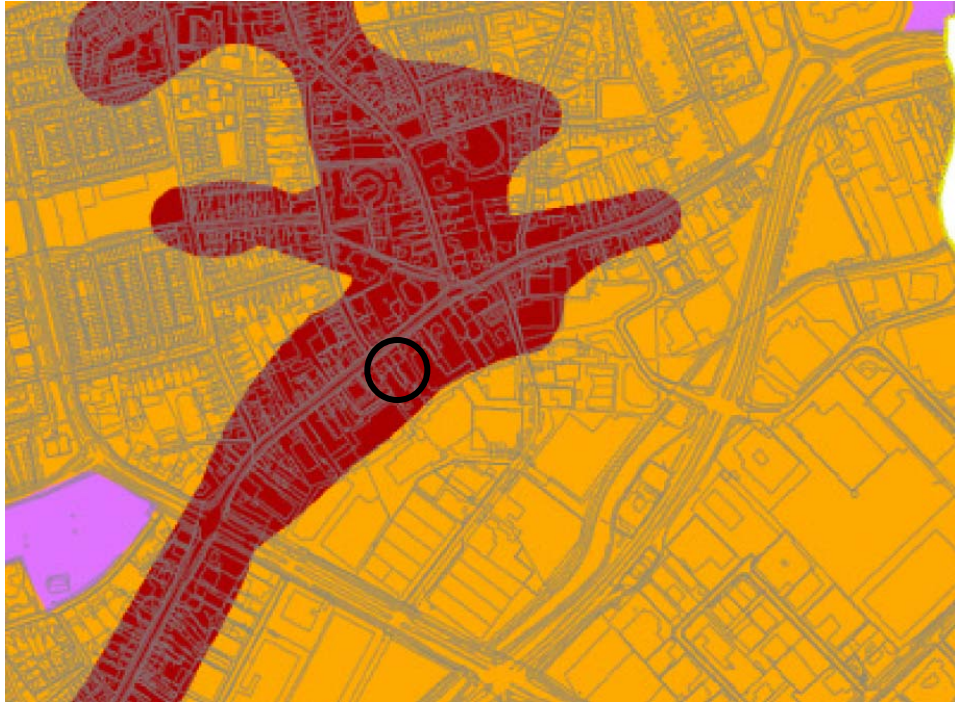


Figuur 14: archeologische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

Het plangebied heeft wat betreft de indicatieve archeologische waarde een ongekar-teerde verwachtingswaarde (www.kich.nl).

Daarnaast heeft de gemeente Veldhoven een Nota archeologische monumentenzorg opgesteld. Onderdeel van de Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven is een archeologische waardenkaart. Onderhavig plangebied is op deze archeologische waardenkaart gelegen binnen de aanduiding 'Terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten'. Hiervoor geldt dat bij geplande bodemingrepen of plan-nen met een oppervlak van 75 m² of groter en dieper dan 30 cm -mv. er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA dient te worden uitgevoerd. Derhalve is in het ka-der van onderhavige ontwikkeling een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd door BAAC³.

³ BAAC, Archeologisch bureauonderzoek plangebied Provincialeweg 52-54, rapport nummer V-10.0098, april 2010



Figuur 15: archeologische waardenkaart Veldhoven met globale aanduiding plangebied

In het archeologisch bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat in het gehele plangebied een middelhoge tot hoge specifieke verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten vanaf het laat paleolithicum tot heden. Indien bodemversturende activiteiten worden uitgevoerd, bestaat er gerede kans dat eventueel in situ aanwezige archeologische resten verstoord raken. Daarom dient vervolgonderzoek door middel van boringen plaats te vinden, ten einde te verifiëren of de bodem en eventueel aanwezig archeologisch bodemarchief (deels) intact zijn. Gezien de beperkte omvang van het plangebied kan de verkennende fase overgeslagen worden en direct overgegaan worden op karterende boringen om eventuele archeologische resten op te sporen en de spreiding hiervan in kaart te brengen.

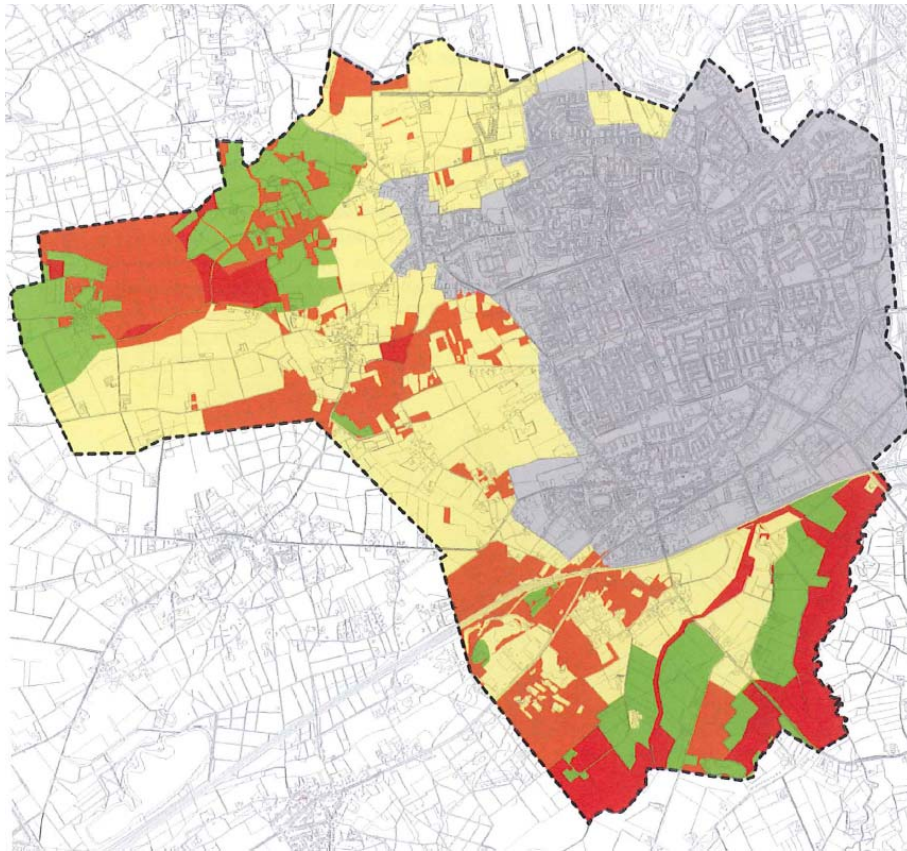
Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

4.3 Flora en fauna

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Volgens gemeentelijk beleid, te weten de nota Natuurwaarden gemeente Veldhoven, een quick-scan voor beschermd en bedreigde flora en fauna, is op basis van de na-

tuurwaardenkaart de categorie 'bebouwing', van toepassing, waarbij de gebiedswaarde is gericht op vleermuizen.



Onderhavig plan betreft de realisatie van een kantoorpand aan de Provincialeweg 52-54. De bestaande bebouwing, een woning en bedrijfshal, worden ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt.

Omdat bij de bestaande bebouwing sprake is van een goed onderhouden en bewoonde woning en een afgesloten bedrijfshal, is de kans op aanwezigheid van vleermuizen te verwaarlozen.

Voor wat betreft het broedseizoen geldt, dat de op het bouwperceel aanwezige bomen gebruikt (kunnen) worden voor vogelnesten. In het broedseizoen mogen er alleen bomen worden gekapt als aangetoond is dat er geen nesten aanwezig zijn. Het rooien van de op het bouwperceel aanwezige bomen zal geschieden buiten het broedseizoen.

Het aspect Flora en fauna vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan,

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Functies die middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet onderzoekspflichtig. Derhalve

zijn er in het kader van het aspect geluidhinder geen belemmeringen voor doorgang van onderhavig plan.

4.5 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, is door De Ruiter Boringen en Bemalingen B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴.

De oppervlakte van de onderzoeksgebied bedraagt ca. 3.575 m². Het gebied is opgedeeld in een deellocatie I en een deellocatie II. Voor de beide locaties wordt het volgende geconcludeerd:

Deellocatie I

In totaal zijn 13 grondboringen uitgevoerd (10 boringen tot ca. 1,0 m-mv, 2 boring(en) tot ca. 2,5 m-mv en 1 peilbuis tot ca. 4,0 m-mv). De onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE) is gebruikt.

Ter plaatse van boring 17 zijn zintuiglijk sporen van slakken en een matige bijmenging van puin aangetroffen.

In de mengmonsters van de verdachte laag is zink, kwik, lood, PAK en minerale olie verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood en minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen en is een sterke verontreiniging met zink ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, cadmium, molybdeen, nikkel, diverse individuele vluchtige aromaten en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen en is een sterke verontreiniging met zink en tetrachlooretheen ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen.

Deellocatie II

In totaal zijn 11 grondboringen uitgevoerd (8 boringen tot ca. 0,5 m-mv, 2 boringen tot ca. 2,0 m-mv en 1 peilbuis tot ca. 5,0 m-mv). De onderzoeksstrategie voor een overdachte locatie (ONV) is gebruikt.

Ter plaatse van boringen 1 en 3 is een matige bijmenging van bakstenen aangetroffen. Ter plaatse van boring 10 is een matige bijmenging van puin aangetroffen.

In de bovengrond is een lichte verontreiniging met cadmium, lood en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen en een matige verontreiniging met zink.

In de ondergrond is een lichte verontreiniging met zink aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentratie aangetroffen.

⁴ De Ruiter Boringen en Bemalingen B.V., Verkennend bodemonderzoek Uitbreiding Metaalcoating De Run B.V., De Run 5118 en Provincialeweg 52-54 te Veldhoven, CVE/BB091255/3740473, 1 juli 2009

Conclusie

Deellocatie I

Ter plaatse van de ondergrond en het grondwater worden verhoogde concentraties van zink (grond en grondwater) en tetrachlooretheen (grondwater) ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen.

Vermoedelijk is de hoeveelheid sterk verontreinigde grond groter dan 25 m³ en kan de verontreiniging als een ernstig geval worden gezien. Bij de geplande nieuwbouw-werkzaamheden moet rekening worden gehouden met deze sterke verontreiniging.

Indien werkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,9 m-mv of bronnerings-werkzaamheden dient een saneringsplan te worden opgesteld en te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant).

Deellocatie II

Afhankelijk van het geplande gebruik dient de locatie nader te worden onderzocht.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur

als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

De gemeente Veldhoven is voornemens medewerking te verlenen aan een initiatief om een kantoor te realiseren aan de Provincialeweg 52-54 te Veldhoven.

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende punten van toepassing:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2010 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'kantoren' te wijzigen naar 'zakelijke dienstverlening' of 'maatschappelijke voorzieningen'.

De Afdeling Raad van State heeft op 16 september 2009, uitspraak 200805786/1/R1, wederom overwogen dat bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit van de door toepassing van die bevoegdheid eventueel mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Derhalve is voor onderhavige ontwikkeling geen onderzoek luchtkwaliteit benodigd.

4.7 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast moet aangetoond worden dat de functies die gerealiseerd kan worden middels onderhavig bestemmingsplan, niet van invloed is op milieuhindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Gelet op de ligging van het plangebied en de aanwezigheid van diverse functies moet het plangebied beschouwd worden als een gebied met functiemenging als bedoeld in de VNG-brochure. Bij dit omgevingstype kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

In milieuzonering is sprake van twee soorten milieuzonering; inwaartse en uitwaartse zonering. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie, met als doel milieugevoelige functies in de omgeving te weren.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een kantoorgebouw mogelijk. Deze functie is in het kader van milieuzonering geen gevoelige functie. Derhalve vormt inwaartse zonering geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

In het kader van uitwaartse zonering geldt dat op basis van de richtafstandenlijst blijkt dat voor de functie die middels dit bestemmingsplan gerealiseerd kan worden een afstand van 10 meter van toepassing is. Omdat in onderhavig plan sprake is van gemengd gebied geldt voor deze situatie een afstand van 0 meter. Derhalve geldt dat er ook in het kader van uitwaartse zonering geen belemmering voor doorgang van onderhavig project is.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening Provincialeweg 52-54" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 die door het ministerie van VROM is uitgegeven en op het Handboek van de gemeente Veldhoven (oktober 2008).

5.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouwregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de

bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in 7.10 eerste lid Wro vallen. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 7.10 eerste lid Wro en een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De ontheffingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde ontheffingsbevoegdheid.

5.3.1.1 Gemengd

Het hele plangebied heeft de bestemming Gemengd gekregen. Gemengd zijn centrumfuncties die niet geconcentreerd binnen het plangebied gelegen zijn. Doordat het gaat om verspreid liggende functies is echter een grotere mate van terughoudendheid nodig ten aanzien van de mogelijkheid van functieomzettingen. Daarom is de aanduiding 'kantoor' opgenomen voor het perceel. Functieomzettingen zijn enkel toegestaan via wijziging door het college van burgemeester en wethouders, waarbij tevens is aangegeven welke functies in dat geval uitgewisseld mogen worden. Bouwregels en afwijkingen zijn opgenomen in een tabel. Met een aanduiding 'parkeergarage' is het op te richten parkeerdek aangegeven, waarvoor in de tabel ook bouwregels opgenomen zijn.

5.3.1.2 Waarde - Archeologie 2

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In onderhavig plan is sprake van een particulier initiatief. Hierbij worden de gemeentelijk becijferde kosten volledig verhaald op initiatiefnemer. Derhalve is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Meerveldhoven, herziening Provincialeweg 52-54” voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Meerveldhoven, herziening Provincialeweg 52-54” ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

In het kader van de terinzagelegging is één zienswijze binnen gekomen. In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogte en -massa van onderhavige ontwikkeling.

Van een overmatige concentratie van industrie en kantoren is echter geen sprake. De locatie is onderdeel van een historisch dorpslint, dat van oudsher gekenmerkt wordt door aanwezigheid van gemengde functies zoals wonen, winkelnering, horeca en bedrijvigheid. Het toevoegen van een kantoorfunctie past juist uitstekend op deze locatie, waar de lintbebouwing een open karakteristiek kent, waarin ook bedrijfsloodsen en grootschalige detailhandelspanden voorkomen.

Van een overmatige kantoor/industrie-concentratie is geen sprake. De maximale bouwhoogte van 13.90 meter past in de omgeving. Het gebouw wordt vorm gegeven in twee bouwlagen met een kap, overeenkomstig omliggende bebouwing. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de hoogte van de bestaande, te slopen woning. Het nabij gelegen pand aan de Provincialeweg 44 met drie bouwlagen oogt massaler dan het onderhavige bouwplan. Er is daarom geen sprake van een te dominante bouwhoogte. Derhalve heeft de ingediende zienswijze niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 Overleg

Over het ontwerp van het bestemmingsplan heeft overleg plaats gevonden met de overlegpartners. De resultaten van dit overleg zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.