



AROM

Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Zandoerleseweg 33 Veldhoven

Ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Drogerij J.B. Theeuwes b.v.

Rapportnummer:
11.104_R_01

Datum vrijgave
augustus 2015

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Het plan	10
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijk	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	AMvB Ruimte (Barro)	16
3.1.3	Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035	18
4	PROVINCIE BRABANT	18
4.1	Structuurvisie	18
3.2.2	Verordening Ruimte	20
3.2.3	Cultuurhistorische Waardenkaart	26
4.3	Gemeente Veldhoven	28
3.3.1	Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven	28
3.3.2	Structuurvisie Zilverackers (2009) en Masterplan Veldhoven-West (2007)	30
3.3.3	Gebiedsvisie landschap Zilverackers	32
3.3.4	Landschapsplan Zilverackers (2011)	32
3.3.5	Gebiedsvisie Hoogackers	33
3.3.5	Nota cultuurhistorische waarden 2012	36
3.3.6	Bestemmingsplan Herziening Maalderij Zandoerleseweg	37
3.3.7	Klimaatbeleid Veldhoven 2.0	37
4	OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Archeologie	39
5.3	Cultuurhistorie	42
	Aanleiding en doel	42
	Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie	43
5.4	Flora en Fauna	44
	Aanleiding en doel	44
	Doorwerking in het plan	44
5.5	Watertoets	47
	Aanleiding en doel	47
	Doorwerking in het plan	49
5.6	Bodemonderzoek	50
	Aanleiding en doel	50
	Doorwerking in het plan	50
5.7	Geur	50
	Aanleiding en doel	50
	Doorwerking in het plan	50

5.8	Geluid.....	51
	<i>Aanleiding en doel</i>	51
	<i>Doorwerking in het plan</i>	51
5.9	Externe veiligheid	52
	<i>Aanleiding en doel</i>	52
	<i>Doorwerking in het plan</i>	52
5.10	Obstakelbeheergebied (Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS)	53
5.11	Verkeer en vervoer	55
	<i>Aanleiding en doel</i>	55
	<i>Doorwerking in het plan</i>	55
5.12	Luchtkwaliteit	58
	<i>Aanleiding en doel</i>	58
	<i>Doorwerking in het plan</i>	59
5.13	Bedrijven- en milieuzonering.....	59
	<i>Aanleiding en doel</i>	59
	<i>Doorwerking in het plan</i>	59
5	UITVOERBAARHEID	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6	JURIDISCHE VORMGEVING	62
7.1	Wijze van bestemmen	62
7.2	Juridische methodiek	62

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

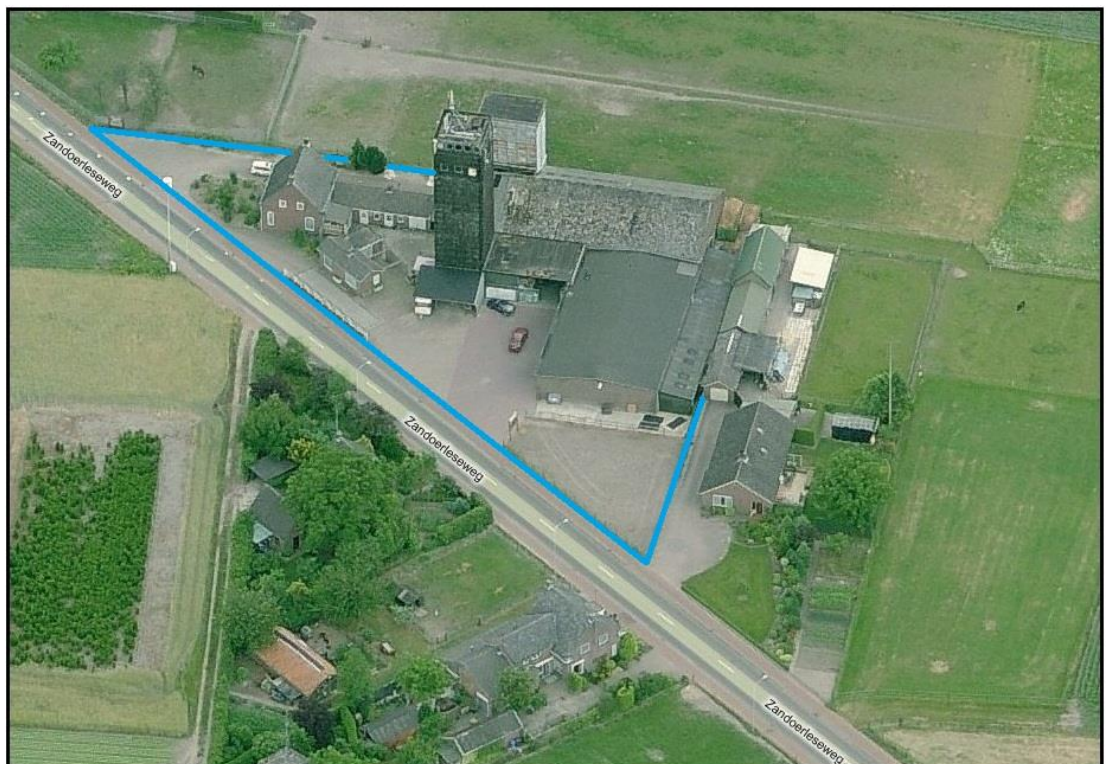
Het plan is om de voormalige maalderij aan de Zandoerleseweg 33 een nieuwe woon- en werkfunctie te geven. Het uitgangspunt hierbij is dat er een centraal ontmoetingspunt ontstaat in de vorm van een verkooppunt voor agrarische- en streekeigen producten, alsmede een ruimte voor 'workshops', kook-'shops' en voor een kleine horecafunctie. Daarnaast komt er een startpunt voor wandelaars en fietsers en een werkruimte voor mandenmakers. De bedoeling daarbij is om in de silo op de eerste verdieping en hoger appartementen te realiseren.

Voormalige maalderij

De markante silo met bijbehorende gebouwen zijn gebouwd na de oorlogsjaren in het midden van de vorige eeuw. Sinds de bouw is het complex nagenoeg onaangetast gebleven. De functie als maalderij is als gevolg van schaalvergroting en mechanisatieprocessen in de agrarische sector verloren gegaan.

Om het industrieel erfgoed voor de toekomst te behouden is het echter dringend noodzakelijk om, ten dienste van een batig exploitatiesaldo, de huidige agrarische bestemming te wijzigen en aan te passen aan de huidige en veranderde omstandigheden.

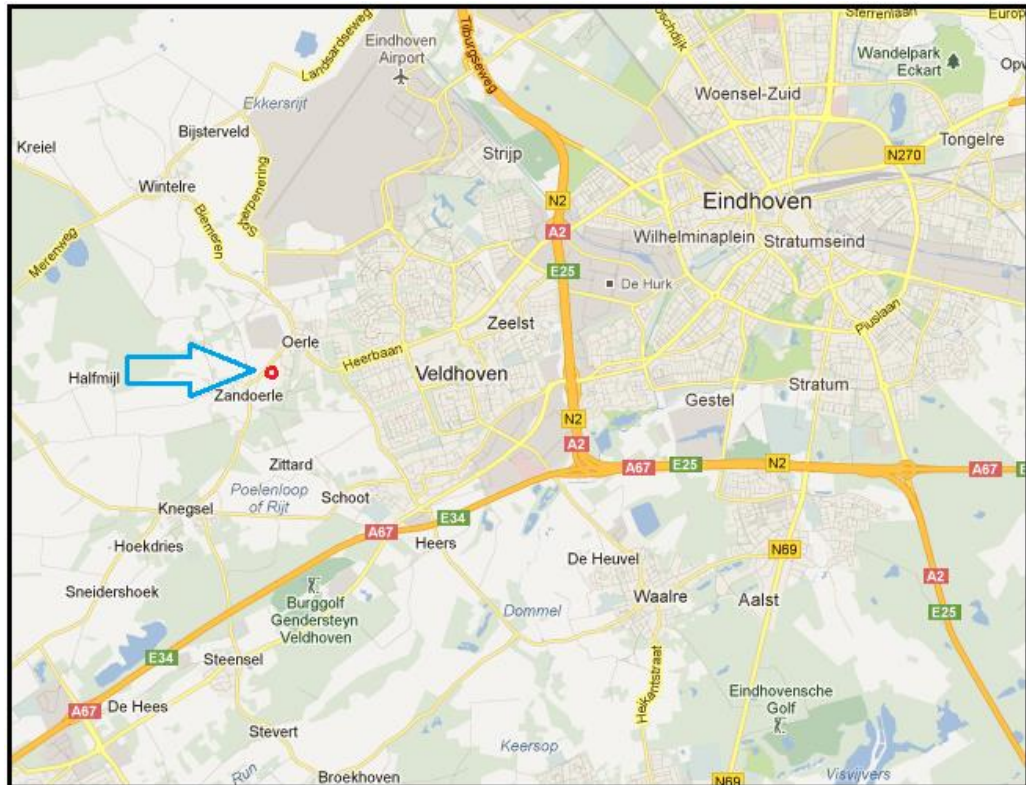
Hieronder is een luchtfoto van de bebouwing en projectlocatie opgenomen waarbij rond de locatie een blauwe lijn is weergegeven.



Figuur. Luchtfoto Zandoerleseweg (Bron: Bingmaps.nl)

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Zandoerleseweg tussen de kernen Oerle en Zandoerle en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint tussen deze twee kernen.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Het perceel, waarop de voormalige maalderij staat, ligt ingeklemd tussen een voormalige bedrijfswoning en een burgerwoning (nr. 37) en maakt onderdeel uit van de 'dorpsrand' van het dorp Oerle en het toekomstige ontwikkelingsgebied Hoogackers. De beoogde locatie is ook gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Zilverackers.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in de vigerende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied 1988, herziening Maalderij Zandoerleseweg' dat is vastgesteld door de raad op 9 mei 1995;
- 'Buitengebied 1988', vastgesteld door de raad op 13 februari 1980 en goedgekeurd op 25 september 1990.

Wijziging bestemming

De plannen passen qua functie niet binnen de bestemming 'Maalderij Ah(ma)' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd. In paragraaf 3.1.12 'Bestemmingsplan Herziening Maalderij Zandoerleseweg' wordt op dit onderwerp dieper in gegaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische vertaling weergegeven.

2 Het project

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

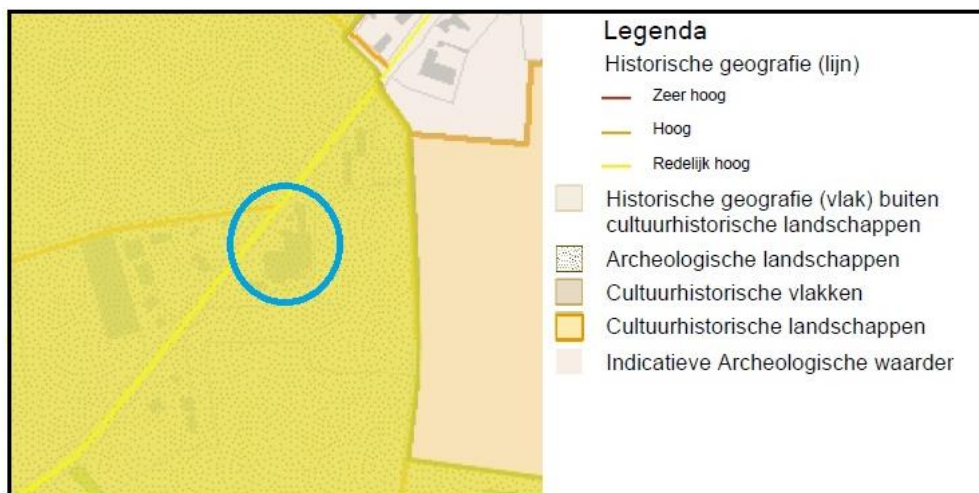
2.1 Beschrijving plangebied

Historie¹

De dorpen Oerle en Zandoerle zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan. Deze dorpen liggen op de overgang van het zandplateau naar de kleinere beekdalen. Het buurtschap Zandoerle heeft een zeer hoge historisch stedenbouwkundige waarde en kent nog relatief veel oude langgevelboerderijen. Toen deze akkerdorpen vol raakten, vestigden de jonge boeren zich aan de rand van de akkers, waardoor een krans van kleine gehuchten rondom de bouwlandcomplexen ontstond. Het agrarisch landschap was in deze tijd zeer gesloten, door beplanting met eikenbosjes in de lagere beekdalen en rond de erven. In de 14^{de} eeuw ontstonden tal van kleinere, uit enkele hoeven bestaande nederzettingen.

Door de invoering van kunstmest rond 1850 konden veel woeste gronden eenvoudiger worden ontgonnen. In de eerste helft van de 20ste eeuw werden de heidevelden bebost met monoculturen van grove den. De bossen, in combinatie met de kavelgrensbeplantingen, zorgden in deze tijd voor een landschap dat zich kenmerkte door een sterke beslotenheid. Vanaf 1930 werd veel bos en heide omgezet in weiland en akkers. Een deel van de historische beplanting is bewaard gebleven zoals onder andere de laanbeplanting van de Hollandse linde langs de Knegselseweg en het bos en de houtwallen ten zuiden van Oerle, plaatselijk met (restanten van) hakhout.

De oude wegenstructuur rondom het plangebied is grotendeels bewaard gebleven en bovendien, deels, nog steeds onverhard. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. De projectlocatie is hierin blauw omcirkeld.



Figuur. Ligging projectlocatie op Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

Op de afbeelding is te zien dat vrijwel alle wegen, waaronder de Zandoerleseweg, historisch-geografische waarde hebben.

1. Veldhoven, Masterplan West, concept (2007).

Locatie

De Zandoerleseweg is een oude verbindingsweg die van oudsher de verbinding vormt tussen Oerle en Zandoerle en met de verderop gelegen dorpen Steensel en Knegsel. Stedenbouwkundig gezien heeft de Zandoerleseweg het karakter van een bebouwingslint: een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels.



Figuur. Lintbebouwing en projectlocatie Zandoerleseweg.

In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen op grote percelen gesitueerd. Schuin tegenover de projectlocatie zijn drie extra vrijstaande woningen gepland. Deze worden ter weerszijde van de bestaande twee-onder-één-kap-woning (nrs. 46 en 48) gerealiseerd.

Het complex 'Zandoerleseweg 33' ligt ingekaderd tussen een drietal 'landmarks' te weten de Oerlese molen aan het Hoogeind, de kerk van Sint Jan Baptist en de silo die onderdeel is van 'Zandoerleseweg 33'.

Op de volgende bladzijde is een afbeelding opgenomen met zicht vanaf de molen richting de kerk en de projectlocatie.



Figuur. Overzicht 'landmarks'

Het deel van de Zandoerleseweg waar het project is gelegen maakt onderdeel uit van het toekomstige ontwikkelingsgebied Zilverackers. In dit gebied is de bouw van circa 2.700 woningen voorzien met de daarbij behorende voorzieningen. Tevens is het plan gelegen in het ontwikkelingsgebied Hoogackers waarbij ruimte geboden wordt aan bedrijven die dienen te verhuizen om plaats te maken voor woningbouw in Zilverackers. Daarnaast is in Zilverackers ruimte voor bedrijven die zich bezig houden met groene activiteiten zoals bijvoorbeeld bloemisterijen, hoveniersbedrijven en kwekerijen.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de Zandoerleseweg met zicht op plangebied en kijkend in de richting van Oerle (noordoost).



Figuur. Zicht op projectlocatie

Op de projectlocatie is één bedrijfswoning aanwezig.

Verder is in de gebouwen een vestiging van de 'Dommelsche Watermolen' aanwezig. Hier worden diervoeders en dierenbenodigdheden verkocht.



Figuur. Zicht op entree 'Dommelsche watermolen'

De ruimte op de begane grond in de silo wordt momenteel door de buurtvereniging en de mandenmakers gebruikt.

De bedrijfsruimte rondom de silo bestaat uit één laag met een kap. De bebouwing aan de voorzijde heeft een goothoogte respectievelijk hoogte van 4 m en 4,70 m en de bebouwing aan de achterzijde heeft een goothoogte respectievelijk hoogte van 4,70 m en 8,40 m. De silo zelf heeft een hoogte van 25,95 m.

2.2 Het plan

De bedoeling is om in de leegstaande panden op het perceel functies te realiseren die de levendigheid in de buurt vergroten, door middel van:

- verkoop van agrarische- en streekeigen producten met de daarbij behorende ruimte voor opslag en de mogelijkheid voor het houden van 'work- en/of kookshops';
- een kleinschalige horecavoorziening;
- een startpunt voor wandelen en fietsen met daarbij een infopunt voor streekpromotie van het ommeland van Veldhoven;
- een werkruimte voor mandenmakers.

Daarnaast zullen drie appartementen worden gerealiseerd in de bestaande silo.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van een van de varianten van het ontwerp van het project.



Figuur. indruk architectonisch ontwerp

De projectlocatie heeft een oppervlakte van 3.258 m². De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Veldhoven, sectie G, nummers 850 en 851.

Uitgangspunt van de plannen is om het complex een zodanige nieuwe functie toe te kennen dat het 'self-supporting' kan zijn en het daardoor ook op de langere termijn een bijdrage levert aan de gemeenschap in en rond Oerle.

Op die wijze ontstaat, in de lege voormalige bedrijfsgebouwen een werklandschap waar wonen, werken en recreëren worden gekoppeld. Het is te duiden als een gemengd gebied waar verschillende functies naast elkaar en op een logische en harmonieuze wijze een plek krijgen.



Figuur. indruk architectonisch concept-ontwerp

Het project levert een bijdrage aan de koppeling, de verbinding tussen het landelijke- en het dorps-stedelijke karakter, aan de levendigheid van de buurt en aan de recreatieve waarden van het gebied. Het bindt mensen en buurten, het vergroot de saamhorigheid en er ontstaat op een hedendaagse, fraaie en naadloze wijze een natuurlijke overgang naar het buitengebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik respectievelijk het optimaal benutten van bestaande gebouwen voor nieuwe functies is hierbij een van de essentiële uitgangspunten.

Het voorgaande schetst het casco van een overdekte markt als onderdeel van een 'uitspanning', met daarin o.a. ondergebracht de hiervoor genoemde faciliteiten. Dit leidt tot de conclusie dat het beschreven initiatief geen concurrentie betekent voor de bestaande ondernemingen in Veldhoven.

De ruimte op de begane grond in de silo die thans door de buurtvereniging en de mandenmakers wordt gebruikt als ontmoetings- resp. werkruimte zal ook worden ingericht en gaan functioneren als een ontmoetingsplek voor de bezoekers die naast het 'doen van boodschappen' ook op zoek zijn naar het traditionele sociale contact.

Er wordt aldus een nieuw assortiment toegevoegd aan het Bourgondische karakter van het authentieke dorp Oerle.

De hiervoor geschetste onderneming, die is gesitueerd tussen een groot stedelijk gebied en het buitengebied, is vanwege die ligging, maar ook vanwege de aard en de opzet uniek te noemen en het voegt, zonder daarbij concurrerend te zijn voor bestaande Veldhovense ondernemingen, iets geheel nieuws toe aan het palet van faciliteiten die de gemeente Veldhoven te bieden heeft.

Het belovende weeggebouw zal op een architectonisch verantwoorde wijze worden verbonden met de woning. De bedrijfswoning blijft zijn status behouden.

2.3 Beeldkwaliteit

Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het oorspronkelijke kerkdorp Oerle, in het westen van Veldhoven op de overgang met het landelijk gebied. De ruimte tussen het plangebied en de dorpskern zal in de nabije toekomst worden ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. Gezien vanuit het dorp Zandoerle vormt het, zeker ook door de aanwezigheid van een in het oog springende 25,95 meter hoge graansilo, de entree van het dorp.

De graansilo markeert het gebied, maar is door zijn huidige bouwvallige staat weinig representatief. Ook de functie die het eens vervulde als graanopslag is reeds enige tijd vervallen. Toch heeft de aanwezigheid van deze “toren” een dusdanige indruk achtergelaten op de omwonenden dat het volledig verwijderen ervan een verloochening van de historische waarde betekent.

Het doel van deze beeldkwaliteitsparagraaf is het vormen van een kader waarbinnen de graansilo kan worden omgevormd tot een landmark zonder dat de oorspronkelijke toren en de bijbehorende historische waarde verdwijnt. De waarde van een landmark wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van het nabij gelegen vliegveld Eindhoven Airport. Vanuit de lucht zal de toren herkenbaar zijn in de verder nagenoeg vlakke omgeving.

Naast de graansilo is er een opslagloods aanwezig die dienst doet als winkel; detailhandel in de drogerij. De huidige eigenaren hebben het voornemen om de silo om te vormen tot woontoren met appartementen en de aangelegen drogerij te splitsen in een deel voor detailhandel en een deel voor kookworkshops met een kleine horeca functie (terras).

De Graansilo/Woontoren:

Het silo-gebouw is in 1964 gebouwd als onderdeel van de maalderij/veevoederfabriek. Het gebouw diende om granen en dergelijke op te slaan en in verschillende samenstellingen samen te voegen.

Het gebouw is vervaardigd van een gewapend betonnen skelet en bekleed met een schil van keramische elementen met pleisterwerk en een zwarte afwerking.

Het gebouw is een goed voorbeeld van een industrieel gebouw uit het laatste deel van de Wederopbouwperiode. Het is illustratief voor de industrialisatie van het platteland in die periode: het gebruik van modernistische vormen en niet-traditionele materialen.

Een belangrijk aspect van de kwaliteit van de voormalige graansilo is de ruimtelijke beleving vanuit de omgeving. De omgeving wordt gevormd door een landschap dat deels bestaat uit akkerlanden en afgewisseld wordt met beplantingsstructuren. Daardoor blijft de begane grondlaag van de meeste bebouwing in de omgeving buiten het zicht.

De donkere, rechte kolom wordt aan de bovenzijde afgetopt met een transparant uitzichtplatform, het enige niet strikt functionele onderdeel van het gebouw, dat qua vormgeving sterk doet denken aan een luchtwachtpost.

Het creëren van een landmark uit de graansilo die bewoond kan worden zal moeten geschieden met behoud van de karakteristieke eigenschappen. De toren is een vierkante monolithische verschijning, $\pm 7\text{m}$ in het vierkant. Omwille van de woonfunctie zullen openingen in en volume(s) aan de toren toegevoegd moeten worden. Middels materialisatie en/of kleurstelling dient de vierkante monoliet zichtbaar te blijven door voldoende verschil tussen oude en nieuwe volumes.

Gevelopeningen dienen geplaatst en gedetailleerd te worden op een wijze die eer doet aan de eenduidige vierkante toren. Dit alles in ieder geval op het niveau dat de oorspronkelijke silo te ervaren is vanaf de Zandoerleseweg, de weg waarop passanten de silo altijd hebben ervaren.

Opslagloods:

De loods bestaat uit een aantal samengevoegde volumes, oplopend in hoogte vanaf de Zandoerleseweg. De meer representatieve (gemetselde) gevels zijn gelegen aan de zijde van de weg, zonder nadrukkelijk te communiceren dat er detailhandel plaats vindt. De grote houten schuifdeuren zijn kenmerkend voor de op- en overslag van de volumineuze artikelen uit de drogerij.

Gepleit wordt om een subtiel verschil aan te brengen tussen de twee functies van detailhandel en kleine horeca. Hierbij valt te denken aan terreininrichting, materialisatie van de gevels en reclame uitingen die hierin zijn mee ontworpen. Alles in verhouding met het volume van de loods en de schuifdeuren die passen bij de verhandelde waren.

Conclusie

Het project sluit aan op de visie om in het gebied de vroegere agrarische structuur te behouden en te versterken met een nieuw agrarisch georiënteerd werklandschap waarbinnen o.m. de verkoop van agrarische- en streekeigen producten wordt gefaciliteerd.

Er ontstaat een beeld van de herinrichting van een overgangszone tussen het dorpsgebied en het buitengebied, waarbij oude waardevolle nog bestaande cultuurhistorische waarden en kenmerken met zorg worden behouden en ingepast in hedendaagse opvattingen ten aanzien van werken, wonen, voorzieningen en recreatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

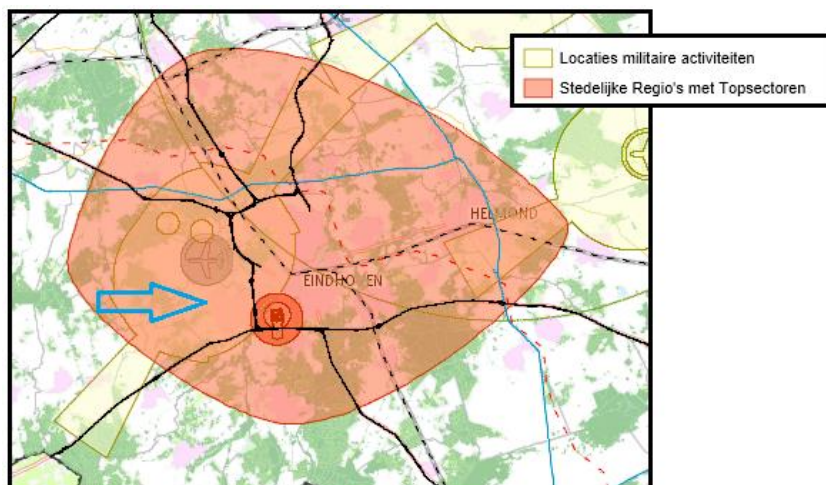
In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk: 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal worden uitgewerkt. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is aangeduid als 'stedelijke regio met topsectoren', waarbij de blauwe pijl bij benadering het plangebied weergeeft.



Figuur. Uitsnede 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012'

Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen.

Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroei-, mantel- en meergeneratiewoningen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, uit de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten voor ontwikkellocaties moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd in het Bro.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid. De ladder voor duurzame verstedelijking is een belangrijk uitgangspunt voor het toevoegen van woningen, zoals opgenomen in de SVIR.

Transformeren en benutting van bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreiding. Voorliggend plan voorziet in het transformeren van een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische silo en bijbehorende bebouwing binnen een bestaand bebouwd gebied naar een verbeterde kwalitatieve ruimte in de vorm van een centraal ontmoetingspunt. Dit krijgt vorm door de realisatie van een verkooppunt voor agrarische- en streekeigen producten, alsmede een ruimte voor 'workshops', kook-'shops' en voor een kleine horecafunctie. Daarnaast komt er een startpunt voor wandelaars en fietsers en een werkruimte voor mandenmakers. In de silo worden drie gestapelde woningen gerealiseerd. Er zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en het plan wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. Het project past daarmee goed binnen het rijksbeleid.

3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

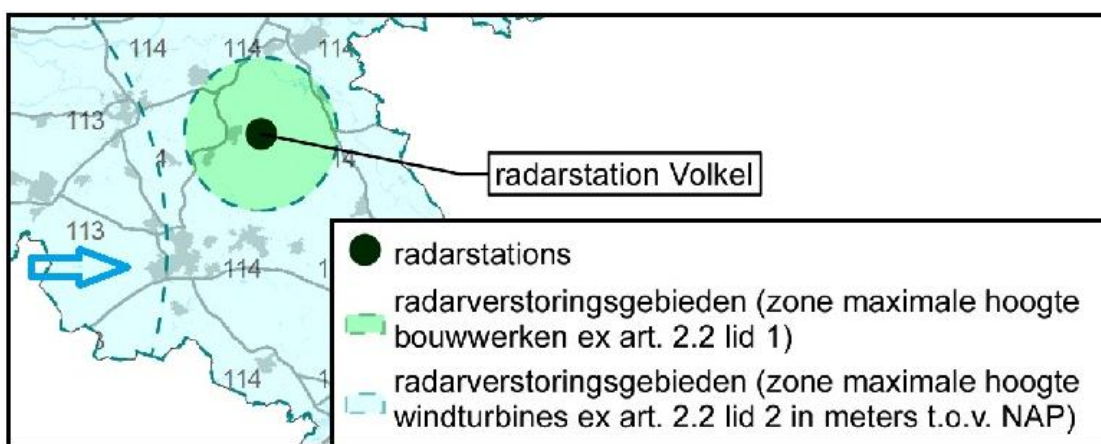
Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

De de ILS, de funnel en de IHCS maken onderdeel uit van het obstakelbeheergebied zoals gekaderd in het Besluit- en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.10 wordt dit nader uitgewerkt. Hieronder wordt ingegaan op het beleid inzake radar- en communicatieapparatuur.

Beleid radar- en communicatieapparatuur

In het Barro is in artikel 2.6.9 (militaire radarstations, beperkingen rondom een radarstation en beoordeling gevolgen van bouwwerken) geregeld dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel en Woensdrecht. Op de hieronder staande afbeelding zijn de verstoringsgebieden weergegeven. De blauwe pijl geeft bij benadering het plangebied weer.



Figuur. Uitsnede bijlage Barro t.a.v. radarstations

Achtergrond

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer. Vier daarvan bevinden zich op het terrein van een militaire luchthaven. Het betreft de radarposten Volkel, Leeuwarden, De Kooy en Woensdrecht. Vier radarposten liggen daarbuiten: de radarposten Soesterberg, AOCs Nieuw Milligen, Twente en Wier.

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten. Het huidige beleid om het vrije radarzicht te garanderen is opgenomen in een brief van de Staatssecretaris van Defensie van 27 oktober 2006, nr. DRMV 2006021602, die aan alle gemeenten en provincies is verstuurd. Die brief is ook gepubliceerd in de Staatscourant (Stcr. 2006,226). Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Ten aanzien van plangebied

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel en Woensdrecht. De hoogte van de silo is 25,95 m. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen, hoger dan 65 m, mogelijk worden gemaakt is aanvullende toetsing niet nodig.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provincie Brabant

3.2.1 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden, wat een actualisatie is van de structuurvisie welke in 2010 werd vastgesteld. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangewezen als 'Mozaïeklandschap' (thema landschap en natuur) en als 'Economisch kenniscluster' (thema economie) en als 'Zoekgebied verstedelijking'.

Mozaïeklandschap

Dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken.

De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk.

De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.

Stedelijk concentratiegebied

Zoals uit onderstaand kaartbeeld blijkt is de projectlocatie (blauw omcirkeld) gelegen in het 'Zoekgebied verstedelijking'.



Figuur. Uitsnede kaart 'stedelijke structuur'

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002.

De provincie wil ten aanzien van de verstedelijking de volgende doelen bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische kennisclusters.

In de zoekgebieden voor verstedelijking is het de bedoeling dat wordt voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

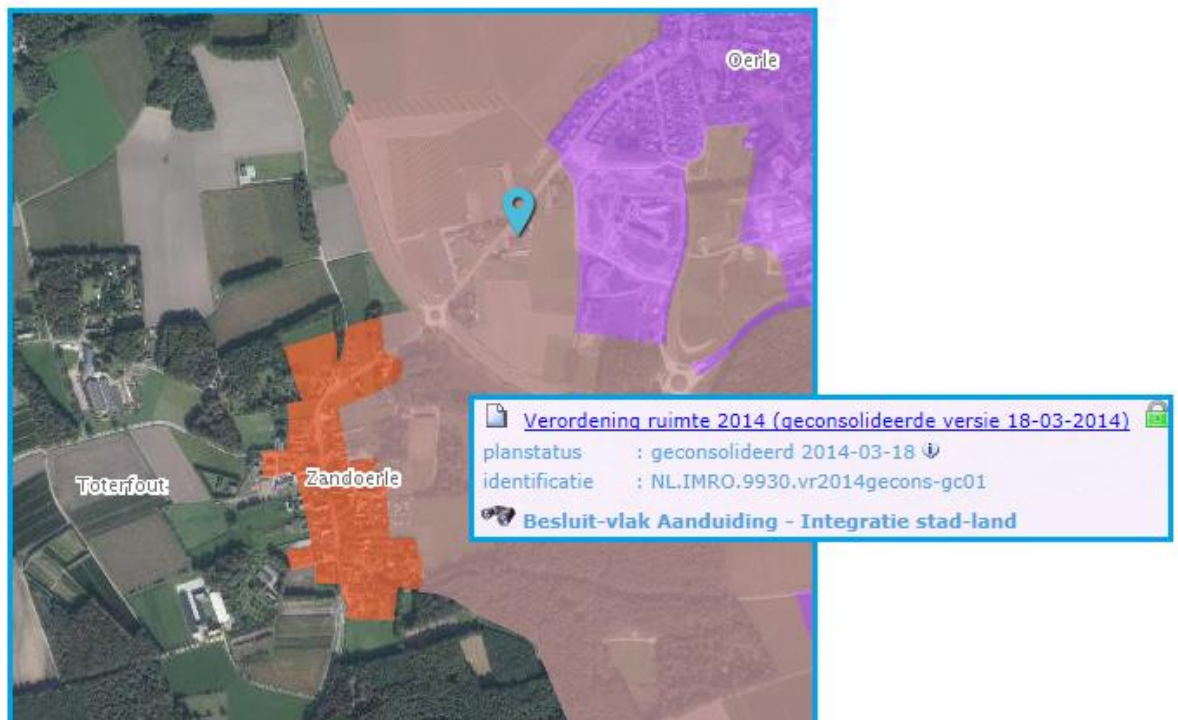
Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling past in de visie om bestaande cultuurhistorisch waardevolle projecten te behouden en een kwalitatieve verbetering aan te brengen waarbij de bestaande bebouwing zo goed mogelijk wordt benut.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (Vr) zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de SVRO. De Verordening Ruimte van 2014 is een geïntegreerde versie.

In de verordening wordt het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld. Het plangebied is op het kaartbeeld van de verordening opgenomen als 'Gebied integratie stad-land'.



Figuur. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte 2014'

Oerle is aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' en Zandoerle als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Volgens artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap is het volgende van toepassing:

- 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
- 3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- 4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
- 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
- 6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Op grond van het meer algemene artikel 2.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit' van de verordening geldt ook dat uit het bestemmingsplan dient te blijken dat een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit de toelichting dient te blijken dat rekening is gehouden met de gevolgen voor o.a. de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, ecologische en de landschappelijke waarden. Ook dient de beoogde bebouwing in de omgeving te passen en er dient sprake te zijn van een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur. Aanvullend wordt in artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' bepaald dat in de toelichting wordt aangegeven op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, enz.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied (artikel 7.7). De hoofdregel is, in het kort, dat een bestemmingsplan dient te voorkomen dat nieuwe woningen in het buitengebied worden toegevoegd. Als uitzondering op deze regel is het bepaald (lid 3) dat een bestemmingsplan kan voorzien in:

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

In de toelichting op de verordening wordt daarover het volgende aangegeven:

Voorts kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een of meer woonfuncties of in de splitsing daarvan in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen).

Voorwaarde hierbij is wel dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Omdat het hier gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep kunnen de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de landschapsinvesteringsregeling.

In dit verband is door Cuijpers Advies een deskundig rapport opgesteld waarin de cultuurhistorische waarden van de silo en de bedrijfsruimten in de vorm van laagbouw op het perceel nader zijn beschreven (Rapport cultuurhistorische verkenning locatie Zandoerleseweg 33 te Veldhoven, d.d. 28-10-2014, nr. 12104-ch-rap-v3-2). Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Samenvattend kan gesteld worden dat we hier te maken hebben met een complex dat een typisch voorbeeld is van een industrieel complex op het platteland uit de periode dat de plattelandseconomie zich ontwikkelde van kleinschalige op lokaal gebruik georiënteerde agrarische bedrijvigheid naar grootschalige op de wereldmarkt gerichte productie.

Het silogebouw is een markant onderdeel van het complex, een typerend voorbeeld van een industrieel gebouw uit de wederopbouwperiode: functioneel, modernistisch vormgegeven, modern materiaalgebruik. De donkere, rechte kolom wordt aan de bovenzijde afgetopt met een transparant uitzichtplatform, het enige niet strikt functionele onderdeel van het gebouw, dat qua vormgeving sterk doet denken aan een luchtwachtpost.

Het silogebouw is daarnaast een markant gebouw dat een sterk verticaal element in het landschap vormt en daardoor markerend is voor de gehele omgeving.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het behoud van de graansilo als waardevol object (zie hoofdstuk 3) een belangrijk pluspunt.

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd. Door in de bestemmingsomschrijving "het behoud van de wezenlijke kenmerken van de cultuurhistorisch waardevolle voormalige graansilo" op te nemen, wordt dit aspect mede toetsingskader voor toekomstige vergunningen en dergelijke. Verder zijn beperkingen ten aanzien van het bouwen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van behoud van de karakteristiek.

Op basis van het bovenstaande wordt voldaan aan de vereisten uit de Verordening Ruimte.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Als uitvloeisel van het basisprincipe dat elke ontwikkeling in het buitengebied gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering in het landschap hebben De Kempen-gemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, d.d. 24 augustus 2012' vastgelegd.

Hierin is voorafgaand aan ontwikkelingen in het buitengebied vastgelegd hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan. Deze algemene omgang is afgestemd met de provincie en bestemmingsplannen kunnen overeenkomstig deze algemene werkwijze worden opgesteld. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- *Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.*
- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)*

Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR).

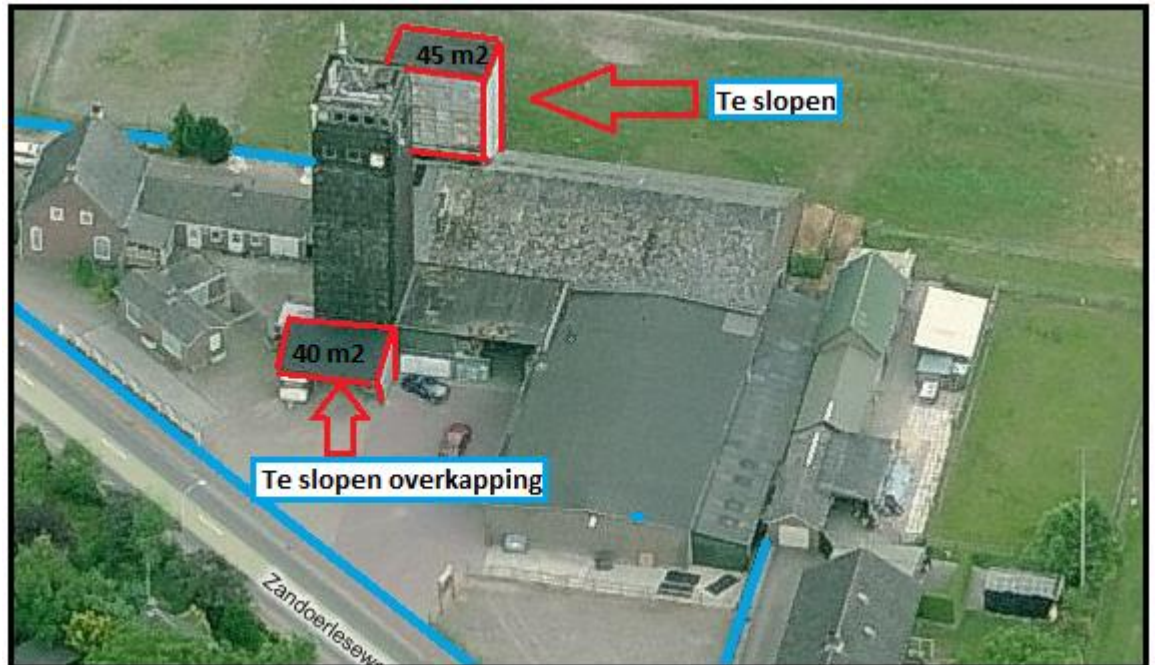
Onderhavige ontwikkeling kan deels worden geschaard onder 'Categorie 1' en deels onder 'Categorie 2'.

Categorie 1.

In deze categorie gaat het om ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. De ontwikkelingen zelf hebben primair een kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of tot gevolg.

Hiertoe behoren naast, in het kort, fysieke verbeteringen van het landschap ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Naast het behoud van de silo en de laagbouw, zal zoals eerder is aangegeven, de volgende overtollige bebouwing worden gesloopt.

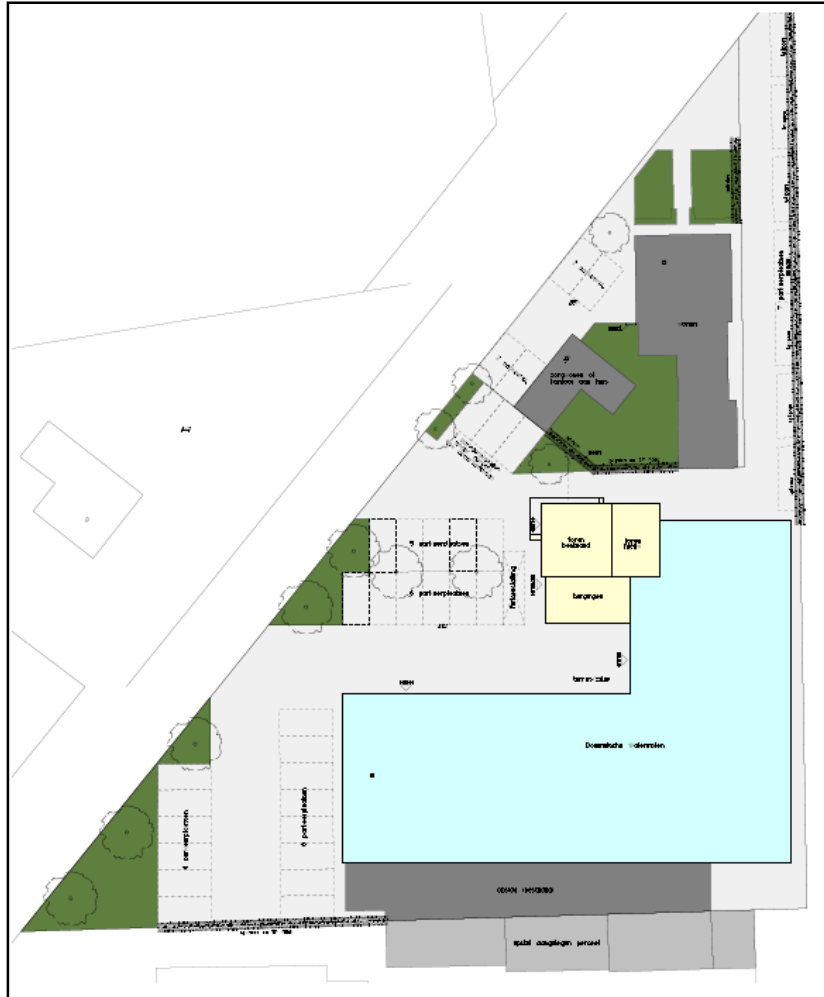


Figuur. te slopen bebouwing

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing

Vanwege de toevoeging van nieuwe functies is categorie 2 ook van toepassing. Om dit te compenseren zullen naast het slopen van bebouwing het perceel ook groen ingericht worden. Om het geheel goed in te passen in de omgeving zullen langs de Zandoerleseweg laanbomen worden gepland. Gedacht wordt hierbij aan Lindebomen of en Haagbeukbomen. Deze laatste soort druipt niet en is gemakkelijk in onderhoud. Het onderhoud bestaat slechts uit het op tijd opkronen zodat het verkeer de takken niet raakt.

Hieronder is de toekomstige groene inrichting van het perceel weergegeven:



Figuur. Inrichtingsschets met laanbeplanting en erfbeplanting

Het perceel zal met onderstaande bomen en hagen worden beplant.

Bomen solitair

4 st. *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' 16-18 DR

4 st. *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' 16-18 DR a

3 st. *Fagus sylvatica* 16-18 DR

Bomen Leivorm

19 st. *Tilia europaea* 'Palida' 20-25 DR Lei

Groenvoorziening

10 m2 Blokhaag, 160 stuks *Fagus sylvatica* 80-100 cm

15 m2 *Rhododendron roseum elegans*, 15 stuks 100-120 cm DR

7.2 m2 Dubbele rij, *Ilex mes.* 'blue princes' 72 stuks 60-80 cm KL

34 m2 *Hydrangea paniculata grandiflora*, 34 stuks 60-80 cm

15 m2 Dubbele rij, *Ilex mes.* 'blue princes' 150 stuks 60-80 cm KL

100 m2 *Rhododendron ponticum roseum*, 100 stuks 80-100 cm

In de regels van het bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van deze beplanting verzekerd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Een lijst met aan te leggen bomen en beplanting is als bijlage bij de regels opgenomen.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavige ontwikkeling past binnen de regels van de Ruimtelijke Verordening. Het gaat in het bijzonder om het hergebruiken van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 7.7 lid 3 sub b VR). In de Landschapsinvesteringsregeling van De Kempen-gemeenten valt het project in categorie 1 waarbij de landschappelijke verbetering bestaat uit het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het hergebruiken van het industrieel erfgoed is van betekenis voor een goed begrip van het industrieel verleden in Oerle en omgeving. Door het realiseren van de woningen en de functieverandering kan de silo als markant punt in het landschap behouden blijven.

De kwaliteitsverbetering bestaat verder uit de sloop van overtollige bebouwing. Ook zal om het geheel aan te kleden een groene laanbeplanting en hagen worden aangebracht die zorgt voor een mooie groene overgang van de Zandoerleseweg naar de projectlocatie.

De uitvoering van de maatregelen zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten.

Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het plangebied maakt op basis van de CHW-kaart onderdeel uit van het 'Akkercomplex Zandoerle', de 'Kempen', 'Kempenland' en het 'Oud zandlandschap Oerle-Knegsel'.

Akkercomplex Zandoerle

Het gebied is een open akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Ten zuiden van het akkercomplex ligt de buurtschap Zandoerle.

De buurtschap kent relatief veel oude (langgevel) boerderijen. De vanouds aanwezige beslotenheid bij Zandoerle als gevolg van de vele, houtsingels en bosjes is grotendeels bewaard gebleven. Midden over de akker loopt de zandweg Wintelresedijk, een onderdeel van de oude landweg tussen Oirschot en Zandoerle. Er was een relatie met de omringende heidevelden en met, de korenmolen die op de heide bij het Huismeer stond.

Kempen

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke, terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied, een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel heeft een provinciale betekenis.

Ten aanzien van het behoud zijn de volgende strategieën van toepassing. Ten eerste het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Ten tweede de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor, onder meer, het 'Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel'

Kempenland

Het Kempenland omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijke zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

De omvang van de archeologische voorraad in het Kempenland is iets meer dan gemiddeld in Noord-Brabant. De verdeling van de Archis-waarnemingen naar archeologische periode laat zich goed vergelijken met de trendlijn voor geheel Noord-Brabant. Dit geldt in grote lijnen ook voor de chronologische verdeling van de AMK-terreinen. Alleen de aandelen mesolithicum, bronstijd en ijzertijd liggen in dit landschap relatief gezien iets boven het gemiddelde. Onder de Archis-waarnemingen komen alle complextypen voor, waarbij nederzettingen en begravingen duidelijk overheersen.

Oud zandlandschap Oerle-Knegsel

Het gebied is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akker-complexen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vele en gaaf bewaarde hakhoutbosjes en -wallen, de grafheuvellandschappen Toterfout-Halfmijl en Huisven en de gestichte handelsnederzetting Zandoerle met oude handelsroutes (Wintelresedijk, Antwerpsebaan, Eindhovensebaan). In de middeleeuwen ontstonden de dorpen Oerle en Knegsel. Zandoerle werd in de periode 1212-1249 gesticht als marktplaats en ligt op de kruising van oude handelsroutes. Bij Zandoerle ligt ten noorden van het dorp een uitgestrekt akkercomplex, de Leuker of Looker zoals het op oude kaarten is aangegeven.

Dit akkercomplex is door zijn openheid en zijn bolle ligging nog goed te herkennen. Aan de randen zijn op sommige plaatsen steilrandjes en restanten van hakhout te vinden. Over de akkers lopen verschillende zandwegen, zoals het Zandoerlese Kerkpad en de Wintelresedijk. De akkers van Knegsel waren vanouds minder uitgestrekt en vooral minder open dan die van Zandoerle.

Grasland was schaars. In 1850 waren er kleine complexen wei- en hooilanden bij Knegsel, ten westen van Zandoerle en in het dal van de Poelenloop bij Sittert (huidige Zittard). Zonder uitzondering waren deze graslandpercelen omgeven door houtsingels, die als veekering dienden. Tussen Zandoerle en Sittert en ten oosten van Zandoerle waren in 1850 al enkele bospercelen aanwezig. Aan het eind van de negentiende eeuw was het hele gebied van de Wolfhoeksche Heide al veranderd in een groot bosgebied, doorsneden door een grillig patroon van paden. De overgebleven woeste gronden zijn ontgonnen in de eerste helft van de twintigste eeuw en voornamelijk omgezet in landbouwgrond. Na de Tweede Wereldoorlog werden de productieomstandigheden voor de landbouw verbeterd door aanpassingen van de waterhuishouding en verbetering van de verkaveling. De kleinschalige graslandgebieden verdwenen en er werden nieuwe boerderijen gebouwd.

Ten aanzien van het plangebied

De cultuurhistorische waarde van het plangebied en haar omgeving heeft een directe vertaling gekregen in de Structuurvisie Zilverackers, het Masterplan Veldhoven-West, de Gebiedsvisie landschap Zilverackers, het Landschapsplan Zilverackers en het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, herziening Maalderij Zandoerleseweg'.

Ook is op gemeentelijk niveau de Nota Cultuurhistorische Waarden Veldhoven 2012 vastgesteld waarin de cultuurhistorische waarde op gemeentelijk niveau is uitgewerkt.

Er is voor het perceel en bebouwing een cultuurhistorische verkenning (Rapport cultuurhistorische verkenning locatie Zandoerleseweg 33 te Veldhoven, d.d. 28-10-2014, nr. 12104-ch-rap-v3-2) opgesteld. Hierin zijn de cultuurhistorische waarden van de silo en de bedrijfsruimten in de vorm van laagbouw op het perceel nader beschreven.

Samenvattend kan gesteld worden dat we hier te maken hebben met een complex dat een typisch voorbeeld is van een industrieel complex op het platteland uit de periode dat de plattelandseconomie zich ontwikkelde van kleinschalige op lokaal gebruik georiënteerde agrarische bedrijvigheid naar grootschalige op de wereldmarkt gerichte productie.

Het silogebouw is een markant onderdeel van het complex, een typerend voorbeeld van een industrieel gebouw uit de wederopbouwperiode: functioneel, modernistisch vormgegeven, modern materiaalgebruik. De donkere, rechte kolom wordt aan de bovenzijde afgetopt met een transparant uitzichtplatform, het enige niet strikt functionele onderdeel van het gebouw, dat qua vormgeving sterk doet denken aan een luchtwachtpost.

Het silogebouw is daarnaast een markant gebouw dat een sterk verticaal element in het landschap vormt en daardoor markerend is voor de gehele omgeving.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing optimaal benut. Daarmee tast het plan de cultuurhistorische waarde, zoals hierboven beschreven, niet aan. Het hergebruiken van het industrieel erfgoed is van betekenis voor een goed begrip van het industrieel verleden in Oerle en omgeving. De realisatie van een toeristisch-recreatief start- en infopunt voor wandelaars en fietsers past goed in de visie om de waarden van de Kempen toeristisch-recreatief te ontsluiten.

3.3 Gemeente Veldhoven

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende ruimtelijke beleidsstukken: de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, de Structuurvisie Zilverackers, het Masterplan Veldhoven-West, de Gebiedsvisie landschap Zilverackers, het Landschapsplan Zilverackers en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Aanleiding

In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009) heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. In tegenstelling tot de vorige structuurvisie, waarin het accent vooral lag op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, geeft de nieuwe structuurvisie ook duidelijk aan welke bestaande gebieden worden behouden en versterkt.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de structuurvisie waarbij het plangebied blauw omcirkeld is.



Figuur. Uitsnede kaart 'Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven'

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

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

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken.

De heldere keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

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

Gelet op de ligging van het plangebied aan de Zandoerleseweg, tussen Zandoerle en Oerle, is de bouwsteen 'dorpsstructuur' hier de belangrijkste. In de structuurvisie is de gewenste ontwikkeling beschreven van de vier belangrijkste kerkdorpen: Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-dorp en Oerle. Het plangebied is gelegen op de denkbeeldige ring die deze kerkdorpen met elkaar verbindt. Deze kerkdorpen vormen een samenhangend stelsel, maar wel met elk een eigen uitstraling en identiteit. De gemeente vindt het belangrijk om dat te versterken.

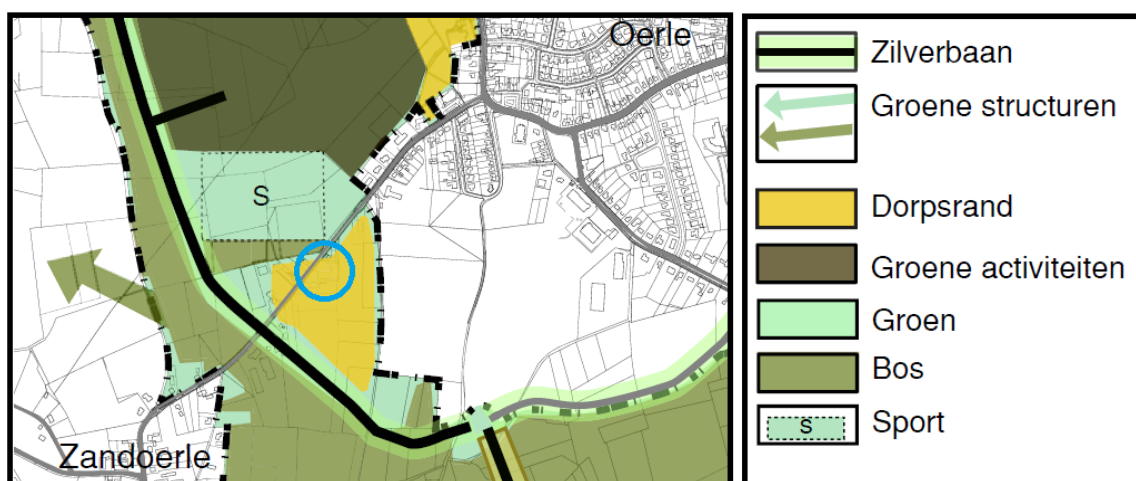
Het is de bedoeling dat vernieuwingen plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Daarbij moet ook aandacht zijn voor leefbaarheid en sociale activiteiten in de kernen. Om de typische dorpse sfeer te behouden, dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten. Ook in de nieuwbouwwijk Zilverackers wordt een dorpse structuur nagestreefd, wat nog verder ondersteund zal worden met voor het gebied kenmerkende functiemenging.

Ten aanzien van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de dorpsrand van de hierboven genoemde nieuwbouwwijk Zilverackers. Een kleinschalige inbreiding in het bebouwingscluster aan de Zandoerleseweg, aan de toekomstige dorpsrand van Zilverackers, draagt bij aan de ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt en past daarmee goed in het streven van de Gemeente Veldhoven en de ruimtelijke beleidskaders die zijn gesteld.

3.3.2 Structuurvisie Zilverackers (2009) en Masterplan Veldhoven-West (2007)

De structuurvisie Zilverackers en het Masterplan Veldhoven-West bieden de basis voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie. De bedoeling is om tot 2030 circa 2.700 woningen te realiseren met de daarbij behorende voorzieningen. De ontwikkeling van Zilverackers is ingegeven door de substantiële woningbouwtaak die de Gemeente Veldhoven heeft, als derde gemeente in de regio Zuidoost-Brabant.



Figuur. Uitsnede kaart 'Structuurvisie Zilverackers'

Mede ter ontsluiting van Zilverackers is een nieuwe ontsluitingsweg, genaamd de Zilverbaan, gewenst. Deze weg heeft tevens een belangrijke functie ter ontsluiting van bestaande wijken, met name Oerle en Veldhoven-dorp. Hiernaast wordt ook voorzien in ontsluitingen voor de fiets en het hoogwaardig openbaar vervoer. De wijk zal worden ontwikkeld in een groene setting om het contact met het omliggende landschap te behouden.

Inmiddels is ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Zilverackers in mei 2007 een Masterplan vastgesteld, waarin de opzet van het plan is uitgezet. Ook is een milieueffectrapportage en een stedenbouwkundig plan opgesteld. Verder zijn ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Zilverackers al diverse bestemmingsplannen vastgesteld en onherroepelijk geworden.

Zo zijn de volgende bestemmingsplannen inmiddels onherroepelijk:

- 'Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute' & 'De drie dorpen, 2e fase Zilverackers' (d.d. 27 april 2011) ;
- 'Zilverbaan 2e fase westelijke ontsluitingsroute' & 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' (d.d.18 juli 2012). De Structuurvisie Zilverackers is opgesteld conform het Rijksbeleid en het provinciale beleid. In deze beleidskaders speelt een aantal leidende principes een rol, die van belang is voor het ruimtelijk beleid en waar bij de opstelling van Zilverackers rekening mee is gehouden.
- De leidende principes vanuit de hogere overheden zijn:
 - Meer aandacht voor de onderste lagen;
 - Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
 - Concentratie van verstedelijking;
 - Zonering van het buitengebied;
 - Grensoverschrijdend denken en handelen.

Het principe van Zilverackers is gebaseerd op dorpen in het groen. Elk dorp zal een (sociaal) hart krijgen, zuinig ruimtegebruik wordt toegepast en een concentratie van bebouwing vindt in de dorpskernen plaats waardoor de omgeving groener kan blijven. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de principes van het provinciaal beleid. Het Masterplan gaat uit van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische onderleggers wordt Zilverackers opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met ieder een eigen identiteit.

In de Structuurvisie Zilverackers is het plangebied aan de Zandoerleseweg aangeduid als 'Dorpsrand'. Het bebouwingscluster aan de Zandoerleseweg, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, zal opgaan in de daar beoogde nieuwbouwwijk c.q. dorpsontwikkeling.

Het plangebied grenst te zijner tijd aan het te realiseren Oerle Noord-West (tegenwoordig Hoogackers genaamd). Dit gebied zal plaats bieden voor de (her)vestiging van onder andere agrarische- en agrarisch technische hulpbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen. Het gaat met name om bedrijven die op dit moment gesitueerd zijn in het overige gedeelte van Zilverackers, waar het betreffende bedrijf niet gehandhaafd kan worden.

Het bestaande landschap mag door de bedoelde vestiging niet op een onaanvaardbare wijze worden aangetast. Dat wil zeggen dat de bestaande structuren (zoals kampenstructuur en aanwezige lineaire landschapselementen) in de plannen worden ingebed en worden versterkt. Daarnaast zullen de recreatieve verbindingen vanuit het stedelijk gebied richting het buitengebied van Veldhoven en de Kempen, die nu al in het betreffende gebied aanwezig zijn, gehandhaafd worden en waar mogelijk worden uitgebouwd. Het gebied zal een overgangszone tussen het dorpsgebied van Oerle en het buitengebied vormen.

Ten aanzien van het plangebied

Met onderhavig project wordt mede invulling gegeven aan de gebiedsontwikkeling die met de Structuurvisie Zilverackers en het Masterplan Veldhoven-West voor dat deelgebied wordt beoogd.

3.3.3 Gebiedsvisie landschap Zilverackers

In opdracht van de gemeente Veldhoven is een gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers (2009) opgesteld. Het gebied Zilverackers omvat het plangebied aan de Zandoerleseweg. Het rapport geeft een nadere toelichting op de historische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied en hoe die worden behouden en waar mogelijk versterkt.



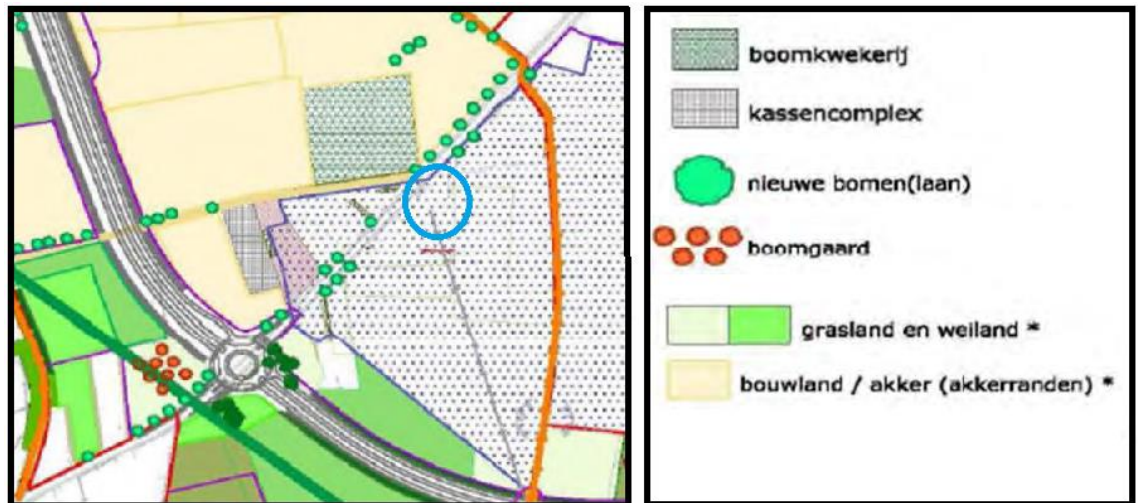
Figuur. Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie landschap Zilverackers'

Volgens de Visiekaart wordt voor het plangebied (en directe omgeving), naast de algemene groene ambities, specifiek ingezet op:

- Behoud en versterking van het half open natuurlijk landschap;
- Nieuwe houtwallen en dorpsweiden;
- Benadrukken van oude lijnen (bijv. door laanbeplanting).

3.3.4 Landschapsplan Zilverackers (2011)

Het Landschapsplan Zilverackers geeft een verdere verfijning aan het beleid volgens de Gebiedsvisie landschap Zilverackers. Het Landschapsplan Zilverackers is namelijk een nadere invulling van het groenprogramma uit de gebiedsvisie en vormt de opmaat voor gedetailleerde inrichtingsplannen. Het plan geeft inzicht in de invulling van het landschap van het totale plangebied Zilverackers. Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van alle landschapsprojecten waaruit het landschapsplan bestaat.



Figuur. Uitsnede kaart 'Landschapsplan Zilverackers'

Het doel van dit landschapsplan is te komen tot een landschapsontwerp van het hele gebied Zilverackers met de voorzieningen en functies die daarbinnen een plaats krijgen. Het landschapsplan is te gebruiken als basis bij het opstellen van (groen)inrichtingsplannen. Ook geeft het landschapsplan informatie over groen, natuur en landschap voor op te stellen bestemmingsplannen en ontheffingsaanvragen in het kader van de flora- en faunawet in het plangebied Zilverackers.

Voor het gebied Zilverackers is het versterken van de aanwezige (vier) landschapstypen een belangrijk uitgangspunt. Per landschapstype worden hiervoor de bouwstenen benoemd. Voor het hele gebied en de daarin aanwezige landschap- en natuurwaarden wordt ingezet op de volgende maatregelen:

- versterken landschap en structuren en aanleg verbindingen door aanleg bos, landschapselementen, akkers, grasland en water;
- behoud, inpassing en herstel waardevolle landschapselementen;
- zichtlijnen;
- mitigerende (verzachtende) maatregelen voor flora en fauna.

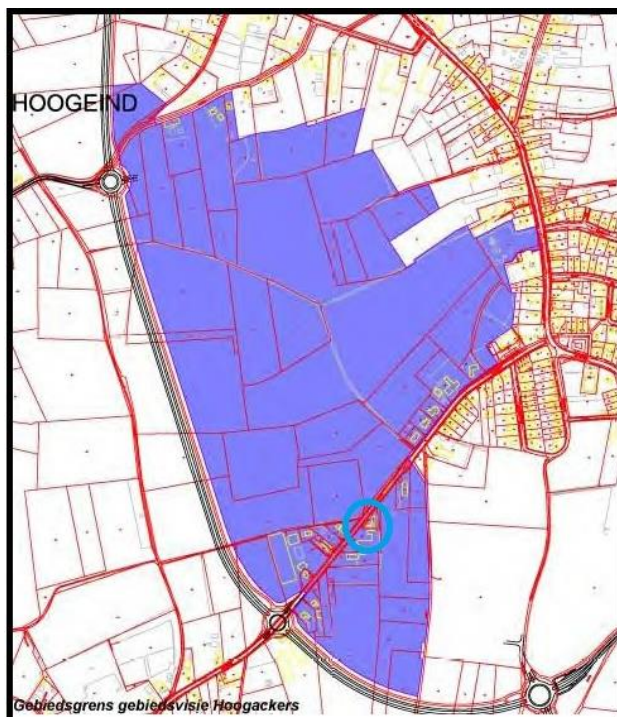
Ten aanzien van het plangebied

Voor het plangebied geldt dat het is gelegen in de nabijheid van kassen en een boomkwekerij. De Zandoerleseweg wordt landschappelijk versterkt door het plaatsen van extra bomen.

3.3.5 Gebiedsvisie Hoogackers

Voor het ontwikkelingsgebied Hoogackers, waarin ook het plangebied is gelegen, is de gebiedsvisie Hoogackers opgesteld (vastgesteld in het college op 29 november 2011). Deze visie beschrijft de mogelijke ontwikkeling van het gebied Hoogackers, geeft een verdere uitwerking van de ontwikkelingsopgave en schetst een beeld van de beoogde landschappelijke inrichting.

Hieronder is een afbeelding opgenomen waarin het gebied 'Hoogackers' is weergegeven, waarbij het projectgebied blauw omcirkeld is.



Figuur. Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie Hoogackers'

De randen van het gebied worden gevormd door de bebouwing van de dorpskern Oerle. De wegen rond het gebied, Zandoerleseweg, Oude Kerkstraat en Hoogeind, kunnen worden gezien als de lintbebouwde structuur. Deze structuur bestaat uit losse gebouwen met functies zoals wonen met een (voormalige) agrarische functie en/of werken (in vele vormen).

De achterzijde van de bebouwde linten van de Zandoerleseweg en het zuidelijk deel van de Oude Kerkstraat zijn kleinschalig van karakter. In de bosranden in het westen, net buiten het gebied komen geen gebouwen voor. Vanuit het landschap is de bebouwing van de kern Oerle opgespannen tussen een drietal 'landmarks' t.w. de Oerlese molen, de kerk van Sint Jan Baptist en de silo van de voormalige maalderij.



Figuur. Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie Hoogackers'

Verder ligt de nadruk aan de Zandoerleseweg op wonen. In de richting van het centrum Oerle liggen er wat meer uitgaansgelegenheden in het lint. Detailhandel in de vorm van winkels komt niet voor in de bebouwde linten, met uitzondering van de silo, waar agrarisch gerelateerde artikelen worden verkocht.



Figuur. Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie Hoogackers'

In hoofdstuk 4 van de gebiedsvisie is een programma van eisen geformuleerd. In termen van ruimtelijke kwaliteit springen de volgende zaken c.q. gestelde eisen in het oog:

➤ *Landschap en natuur*

De landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden en versterken, zoals de openheid en de boscomplexen (coulissen) op de achtergrond, die kenmerkend zijn voor het gebied. Behoud en versterking van landschappelijke en natuurwaarden, behoud van cultuurhistorische elementen en lijnen: de kenmerkende bolle akker en het cultuurhistorische padenstelsel door de akkers dienen behouden te blijven. De ligging van de 'bolle akker' en de 'kerkepaden' zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De grote monumentale bomen in de rand van het dorp zijn relictten van het vroegere klooster van Oerle en dienen behouden te worden.

➤ *Bebouwingsstructuur*

Behoud en versterking van de kleinschalige, landelijke verschijningsvorm vanuit de kern van Oerle. Contrast tussen de volledig kleinschalige bebouwing aan het lint en bebouwing met wat grotere schaal aan de randen van het middengebied.

➤ *Functionele structuur*

Vergroten van de recreatieve structuur van het gebied, aansluitend op regionale routenetwerk door gebruik te maken van de historische lijnenpatroon. In stand houden en versterken van diverse agrarische functies in het gebied en aanvullen met een nieuw agrarisch georiënteerd werklandschap. Faciliteren van kleinschalige verkoop van streekeigen producten. Versterken van de koppeling tussen de kern van Oerle en het buitengebied, door van de achterkanten van de linten een aantrekkelijke voorkant naar het groene middengebied te maken.

In hoofdstuk 5 van de gebiedsvisie wordt vervolgens uitgebreid ingegaan op de stedelijke uitbreiding in combinatie met een landschappelijke verbetering van het te ontwikkelen gebied. Op basis van een analyse van het gebied is een ruimtelijk casco uitgewerkt dat vervolgens als onderlegger is gebruikt voor een ruimtelijk programma.

Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen.



Figuur. Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie Hoogackers'

Door in te zetten op het behouden én versterken van de landschappelijke waarden in Hoogackers, het behouden van de openheid en in te zetten op een verdere recreatieve ontwikkeling in het gebied, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van het plangebied

De kwaliteitsimpuls voor de bestaande bebouwing en de optimale benutting daarvan sluit goed aan op de Gebiedsvisie Hoogackers.

3.3.6 Nota cultuurhistorische waarden 2012

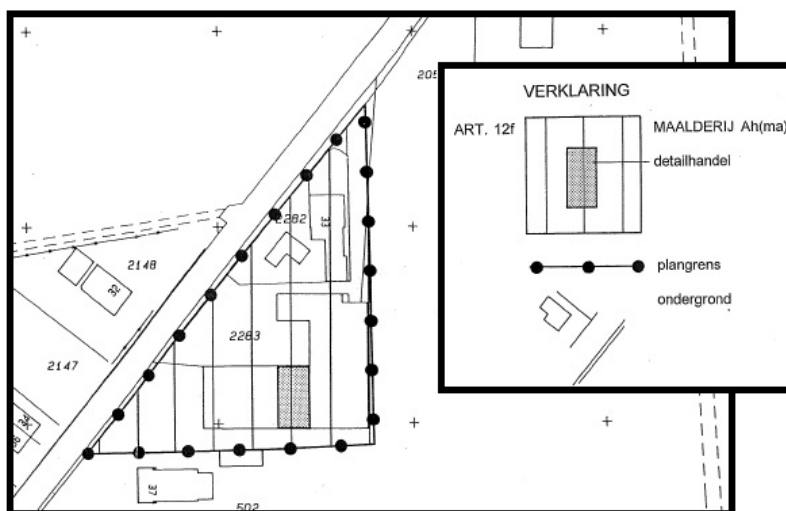
De nota cultuurhistorische waarden 2012 is op 18 december 2012 door de raad vastgesteld. In deze nota wordt het beleid ten aanzien van cultuurhistorie voor de gemeente Veldhoven beschreven. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifieke regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld. De nota zal dit jaar worden geactualiseerd, waardoor onder andere het pand Zandoerleseweg 33 in zijn omgeving opgenomen zal worden in de geactualiseerde Nota Cultuurhistorische Waarden Veldhoven.

In paragraaf 4.2 'Archeologie' is dit onderwerp uitgewerkt.

3.3.7 Bestemmingsplan Herziening Maalderij Zandoerleseweg

Het onderhavige plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, herziening Maalderij Zandoerleseweg' (raad 9 mei 1995) waarop de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' (raad 13 februari 1980) op van toepassing zijn verklaard. De gronden zijn, blijkens de plankaart en voorschriften, bestemd ten behoeve van een 'Maalderij Ah(ma)' (artikel 12f voorschriften). Hierbij is een dienstwoning toegestaan.



Figuur. Uitsnede kaart 'plankaart herziening Maalderij Zandoerleseweg'

Door middel van een aanduiding 'detailhandel' is op een gedeelte van het perceel detailhandel, gericht op agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. De maximale verkoopvloeroppervlakte bedraagt hierbij 105 m².

Bebouwingsnormen

Er is binnen de bestemming één dienstwoning toegestaan. De inhoud hiervan mag niet meer bedragen dan 750 m³. De bijbehorende goot- en bebouwingshoogte bedraagt maximaal 5,5 m respectievelijk 8 m. Daarnaast bedraagt de goot- en bebouwingshoogte van de overige bebouwing maximaal 10 m respectievelijk 15 m. Voor gebouwen geldt daarbij dat de afstand tot de perceelsgrens tenminste 4 m dient te bedragen. Tenslotte is de maximale hoogte voor de silo en bergingen voor hooi en stro maximaal 25 m.

Ten aanzien van het plangebied

De plannen passen qua functie niet binnen de bestemming 'Maalderij Ah(ma)' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan.

3.3.8 Klimaatbeleid Veldhoven 2.0

Het lokale klimaat programma (SLOK) liep eind 2012 af. Dit was de reden om het lokale klimaatbeleid te herijken. Het uitgangspunt is een duurzaam Veldhoven in 2030.

Momenteel is van de broeikasgassen alleen de CO₂-uitstoot inzichtelijk. Veldhoven streeft dan ook naar een CO₂-neutrale gemeente na 2050. De eerste CO₂ voetafdruk die volledig is voor Veldhoven is het jaar 2008: 304 kton CO₂. De uitstoot wordt voor een groot deel (72%) bepaald door de gebouwde omgeving. Dit betreft woningen, winkels, kantoren, commerciële dienstverlening en bedrijfspanden.

De doelstellingen voor Veldhoven zijn:

- Tussenstreven: reductie van 20% CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 2008.
- 2013-2015: realiseren van de beperking van de CO₂- uitstoot binnen de gemeente Veldhoven met 2% per jaar ten opzichte van 2008.
- Actieve inzet om duurzame energie op te wekken binnen Veldhoven, dan wel initiatieven hiertoe te ondersteunen.
- Realiseren van een besparing op het gemeentelijke energieverbruik van 2% per jaar ten opzichte van 2012.
- De gemeente koopt voor het eigen energieverbruik groen in en wekt zelf stroom op met zonnepanelen.

Uit de Landelijk Klimaatagenda 2011-2014 'Werk maken van klimaat' kiest Veldhoven voor de komende jaren de volgende speerpunten als prioriteit:

- bestaande woningen en gebouwen energiezuiniger maken;
- lokale duurzame economie.

Daarnaast besteedt Veldhoven binnen het bestaande beleid ook aandacht aan de speerpunten: naar energieneutrale nieuwbouw;

- groen gas en elektrisch vervoer;
- energiebesparing bedrijven via handhaving;
- lokale duurzame energieproductie; en
- transitie naar de klimaatneutrale stad en regio.

Gemeente Veldhoven speelt haar rol in het klimaatbeleid door het goede voorbeeld te geven en stimuleert daarnaast andere partijen tot duurzame bijdragen. Ze treedt hierbij op als regiegemeente met een zakelijke en realistische benadering. Het initiatief ligt vaak bij burgers, bedrijven, onderzoek- en onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Gezamenlijk wil de gemeente aan de slag gaan met projecten. Het klimaatbeleid 2.0 wordt in principe uitgevoerd binnen de (financiële en capacitaire) kaders van het Milieubeleidsplan.

Nieuwbouw

In nieuwbouwprojecten woningbouw wordt de lat op het gebied van duurzaamheid hoog gelegd bij planvorming en realisatie. Voor de woningen worden hierbij GPR-gebouw ambities gehanteerd. Andere voorbeelden van recente projecten met veel duurzaamheid zijn Kempen Campus, MFA Noord en het Energyhouse. Ook als de gemeente geen eigenaar is van de grond stimuleert zij de bouwer in het vergunningentrajec een duurzame woning te laten ontwikkelen.

Toetsing

Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met het klimaatbeleid. Voor de woningen wordt een GPR-score van 8 beoogd.

Door in het ontwerp zoveel mogelijk uit te gaan van de eigenschappen van de bestaande toren, wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan een 'duurzaam hergebruik van de bestaande bebouwing'. Het uitgangspunt bij de verbouwing is dat de hoofdconstructie van de bestaande toren bewaard blijft en slechts op onderdelen wordt aangepast. Aan de buitenzijde wordt de toren voorzien van isolatie, welke met stucwerk wordt afgewerkt. Tevens is het de bedoeling om op het bovenste dak zonnepanelen te plaatsen en voor de verwarming uit te gaan van een warmtepomp met gebruikmaking van aardwarmte.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden.

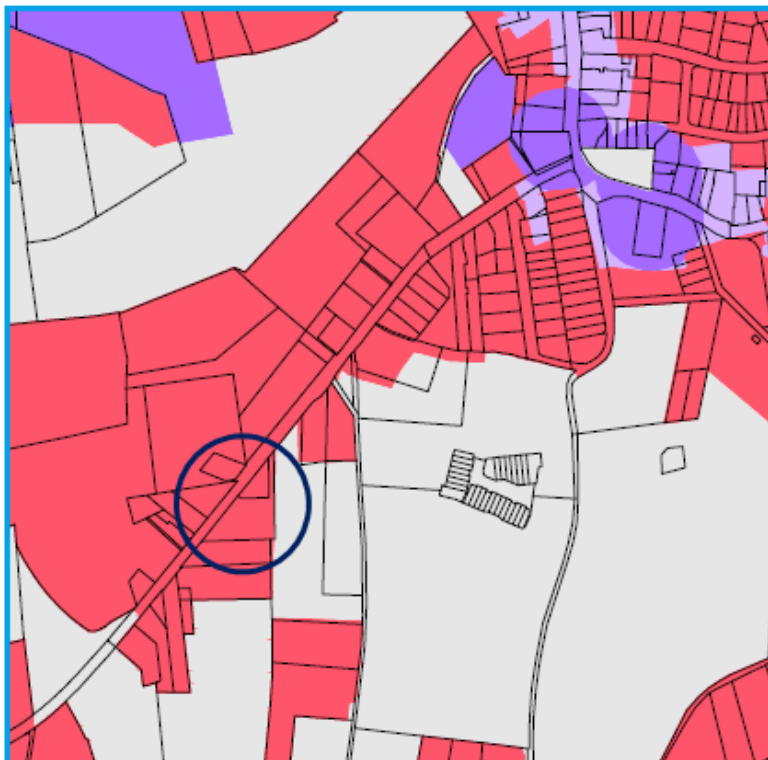
Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013).

De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, def. 10-03-2014).

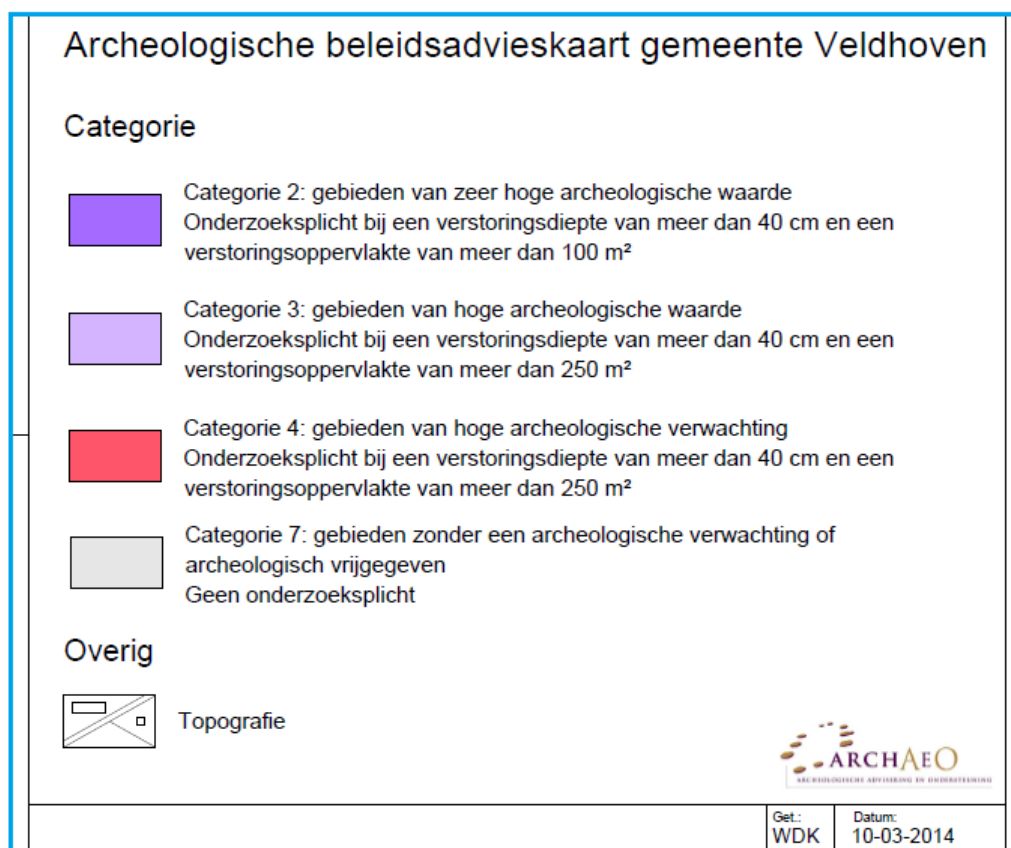
De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5. Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden.

Beoordeling (nader te specificeren voor plangebied)

Binnen het plangebied Zandoerleseweg 33 bevindt zich een gebied met een hoge archeologische verwachting (cat. 4 = WA-2, zie kaartuitsneden hieronder).

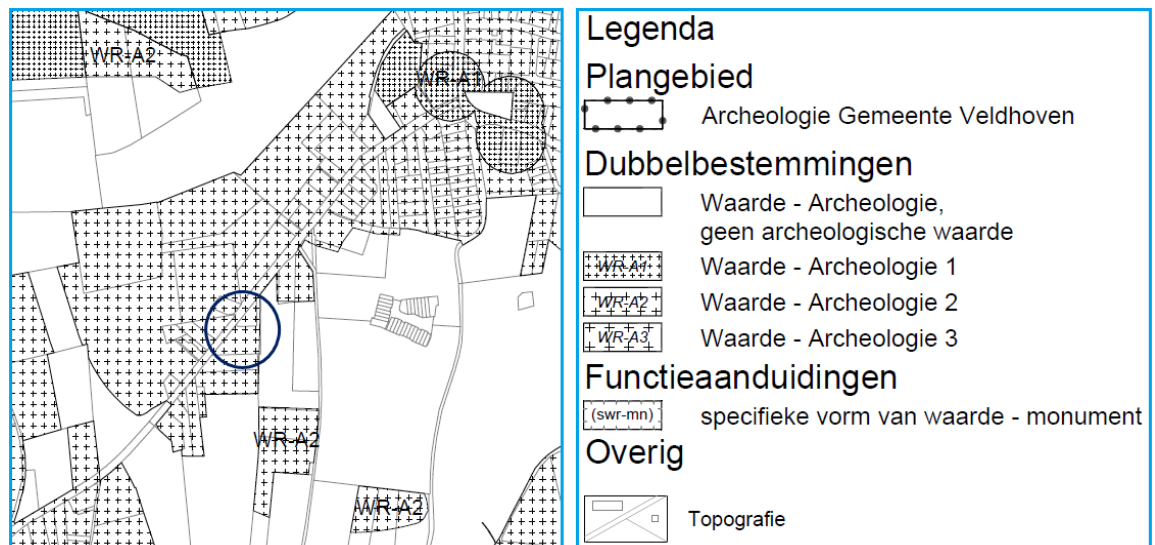


Figuur. uitsnede archeologische beleidsadvieskaart



Figuur. uitsnede legenda archeologische beleidsadvieskaart

Ten behoeve van de IMRO-codering voor het bestemmingsplan is deze omgezet naar twee WA-2. Binnen een gebied met WA-2 geldt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden bekeken of archeologische maatregelen (bijvoorbeeld een archeologisch opgraving of behoudsmaatregelen) moeten plaatsvinden. Hiervoor dient door de vergunningaanvrager een rapport te worden overlegd van een archeologisch vooronderzoek (bijvoorbeeld een booronderzoek of een proefsleuvenonderzoek) waaruit blijkt of een archeologische maatregel (opgraving, behoud in bodem) moet worden getroffen, of dat een plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven.



Figuur. uitsnede maatregelen per gebied

Een vooronderzoek is pas nodig als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor WA-2, dat is 250 m² en 40 cm onder maaiveld. Is de oppervlakte of diepte van de ingreep kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.

De beleidsmedewerker Monumenten en Archeologie van de gemeente Veldhoven kan aangeven welke vorm van archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is voor de aanvraag. De kosten voor de uitvoering van archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van het plan.

Conclusie

Op het plangebied is de 'archeologie beleidsadviezenkaart' van toepassing die door het college van b&w is vastgesteld. Het plangebied kent op basis van bureau-onderzoek een hoge verwachtingswaarde. Daarom zal bij bepaalde bodemingrepen dieper dan 40 cm en over een groter oppervlak dan 250 m² onderzoek dienen te worden verricht. In het bestemmingsplan is om die reden een dubbelbestemming ten behoeve van archeologie opgenomen.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Aanleiding en doel

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2).

Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

De vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.3.2 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie

Door Cuijpers Advies is een deskundig rapport overlegd waarin de cultuurhistorische waarden van de silo en de bedrijfsruimten in de vorm van laagbouw op het perceel nader zijn beschreven (Rapport cultuurhistorische verkenning locatie Zandoerleseweg 33 te Veldhoven, d.d. 17-06-2015, nr. 12104-ch-rap-v4-1). Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het onderzoek en advies zijn geheel overeenkomstig de desbetreffende richtlijnen van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed¹ en de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek² opgesteld door een ter zake kundig persoon, te weten ir. J.J. Cuijpers, stedenbouwkundige en erfgoeddeskundige.

Samenvattend kan gesteld worden dat we hier te maken hebben met een complex dat een typisch voorbeeld is van een industrieel complex op het platteland uit de periode dat de plattelandseconomie zich ontwikkelde van kleinschalige op lokaal gebruik georiënteerde agrarische bedrijvigheid naar grootschalige op de wereldmarkt gerichte productie.

Het silogebouw is een markant onderdeel van het complex, een typerend voorbeeld van een industrieel gebouw uit de wederopbouwperiode: functioneel, modernistisch vormgegeven, modern materiaalgebruik. De donkere, rechte kolom wordt aan de bovenzijde afgetopt met een transparant uitzichtplatform, het enige niet strikt functionele onderdeel van het gebouw, dat qua vormgeving sterk doet denken aan een luchtwachtpost.

Het silogebouw is daarnaast een markant gebouw dat een sterk verticaal element in het landschap vormt en daardoor markerend is voor de gehele omgeving.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het behoud van de graansilo als waardevol object (zie hoofdstuk 3) een belangrijk pluspunt van het voorliggende ontwerp.

De vereiste creativiteit om van een object met beperkte grondoppervlakten een bruikbaar gebouw te maken, is zeker herkenbaar.

Materialisatie

De eerdere ontwerptekeningen gaven aan dat de blokken die aan het gebouw zijn gehangen met hout bekleed waren. Dat paste niet goed bij het industriële karakter van het gebouw. Inmiddels is het ontwerp aangepast en is de bekleding vervangen door zink, een materiaal dat qua uitstraling beter past bij de oorspronkelijke, te behouden industriële karakteristiek van het gebouw.

Geleding

Het huidige gebouw heeft aan de bovenzijde een duidelijk herkenbaar uitzichtplatform. In het eerdere ontwerp was dit platform vervangen door een opbouw die aansloot bij de verticale verkeerskolom aan de achterzijde. In het aangepaste ontwerp is een meer zelfstandige bovenzijde, overeenkomstig de bestaande vormgeving, aangebracht.

Door de nieuwe functie en de daarbij behorende vormgeving, is het behoud van het gebouw verzekerd en blijft de karakteristiek herkenbaar.

Bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Door in de bestemmingsomschrijving "het behoud van de wezenlijke kenmerken van de cultuurhistorisch waardevolle voormalige graansilo" op te nemen, wordt dit aspect mede toetsingskader voor toekomstige vergunningen en dergelijke. Verder zijn in de regels van het Bestemmingsplan, bebouwingseisen, een sloopverbod en een nadere eisen-regeling opgenomen ten behoeve van behoud van de karakteristiek van het complex.

4.4 Flora en Fauna

4.4.1 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.4.2 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zo'n 3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd 'Kempenland – West'. Het Europees beschermde 'Kempenland – West' valt onder de Habitatrichtlijn en is een beschermd natuurgebied. Het gebied bestaat uit hogere zandgronden met daarop heide, bossen, beken en vennen. De grootste bedreigingen voor het gebied bestaan uit verzuring, vermesting, oppervlakteverlies en verdroging. Het realiseren van de woningen en de uitbreiding van de functies aan de Zandoerleseweg zal geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied gelet op de afstand en de aard van de veranderingen.

Ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied loopt de ecologische hoofdstructuur (EHS). Doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing is er geen effect op de EHS te verwachten.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het plan wordt de bestaande bebouwing en bestaande terreininrichting benut. Er zullen dan ook geen natuurwaarden worden aangetast. Vanwege de te slopen silo op het achterste gedeelte van het terrein is onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in dit gebouw. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de te slopen silo.



Figuur. Te slopen silo

Het onderzoek (bijlage) naar het voorkomen van vleermuizen is op 29 november 2012 uitgevoerd door Ecologica BV uit Maarheeze.

Aanpak

De te slopen silo is nauwgezet van binnen en buiten gecontroleerd op sporen van gebruik door vleermuizen. Daarnaast is gekeken of er in het gebouw jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn.

Resultaten

De silo is van buiten en van binnen bekeken. De opslagruimte is ongeschikt voor bewoning door vogels en vleermuizen. De zijkanten zijn glad en er zijn geen balken of iets dergelijks aanwezig waar ze zich op of aan kunnen vasthouden/nestelen. De zolderruimte is ook ongeschikt. De ruimte is afgesloten. Er zijn dan ook geen nesten van vogels aangetroffen. Vleermuizen zouden wel in de ruimte kunnen komen via een spleet tussen het dakbeschot en de balken. Maar daardoor is er ook redelijk wat tocht in de ruimte. Bovendien zijn er geen sporen aangetroffen die er op duiden dat de ruimte ooit gebruikt is door vleermuizen. De buitenkant van de silo is een grote metalen toren waar ook geen sporen van vleermuizen zijn aangetroffen.

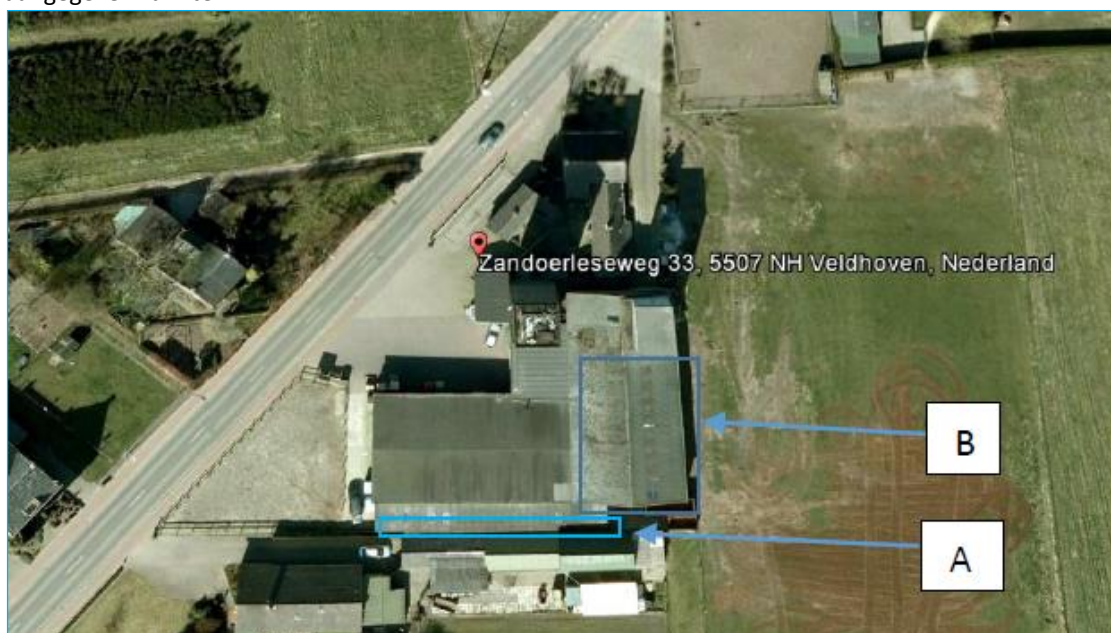
Conclusies

Ten aanzien van de te slopen silo is geconstateerd dat er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. De bebouwing is ongeschikt voor vleermuizen. Deze worden dan ook niet verwacht. Er hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Aanvullend onderzoek

Bureau Kruidbos heeft op 27 september 2013 een aanvullende controle uitgevoerd op het voorkomen van beschermde flora en fauna op dit perceel. Aanleiding hiervoor is de wens om tevens van de te verbouwen bebouwing (figuren 1A en 1B: A en B) een zo volledig mogelijk beeld te geven van op het perceel voorkomende c.q. te verwachten beschermde soorten.

De controle heeft zich beperkt tot de directe omgeving in, op en rondom de hieronder aangegeven ruimte.



Figuur bovenaanzicht ligging paardenstal (A) en dressuurhal (B).

Conclusie en aanbevelingen

De paardenstal is afgelopen seizoen door meerdere (naar schatting drie tot vier) boerenwaluwparen benut als broedlocatie. Naast de aanwezigheid van boerenwaluwnesten zijn sporen van ratten (keutels en knaagsporen) aangetroffen. Van andere fauna zijn geen sporen aangetroffen.

Tevens is in het plangebied géén beschermde flora aangetroffen. De loods lijkt wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (spouwmuur). Ter compensatie van het verlies van deze mogelijkheden is de eigenaar voornemens speciale faciliteiten voor vleermuizen in de vernieuwbouw op te nemen. De eigenaar laat zich nader informeren betreffende de meest geschikte aanpassingen.

De boerenwaluw is volgens de flora en faunawet een beschermde vogelsoort die volgens de "aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing flora – en faunawet ruimtelijke ingreep" niet jaarrond beschermd is (categorie 5). Dit houdt in dat indien (ver)bouwactiviteiten plaatsvinden buiten het broedseizoen van de boerenwaluw (mei – juli met soms nog een legsel in september), géén ontheffingsaanvraag voor een ruimtelijke ingreep nodig is. Gelet op de aard van de beoogde vernieuwbouw, waarbij de paardenstal en de paarden verdwijnen, zal de nieuwe situatie niet meer voldoen aan de eisen welke boerenwaluwen stellen aan hun nestgelegenheid. De boerenwaluw zal dus als broedvogel van dit perceel verdwijnen.

Niet onderzocht is of er in de nabijheid van het plangebied alternatieve broedlocaties aanwezig zijn. Mogelijk zijn deze aanwezig in de bebouwing van de direct aangrenzende percelen. Opgemerkt dient te worden dat, gelet op de beperkte foerageerrange van de boerenwaluw (tot zo'n 500 meter van zijn nestlocatie) door het verlies van de manege met de daaraan gekoppelde voedselgelegenheid voor de boerenwaluw, op deze locatie de draagkracht voor deze soort sterk verminderd.

Algemeen geldt dat door veranderingen in de bedrijfsvoering bij veel boerderijen de boerenwaluw in West-Europa is teruggelopen. Sinds de jaren negentig lijkt de populatie in ons land redelijk stabiel. Volgens een ruwe schatting broeden er in Nederland zo'n 100.000 tot 200.000 paren boerenwaluwen (Vogelbescherming Nederland). Hiermee is aannemelijk dat het verlies van de enkele broedparen op dit perceel géén significant negatief effect zal hebben op de natuurlijke staat van instandhouding van deze soort.

Natuurontwikkeling in het aangrenzende gebied kan (afhankelijk van de aard van de aanpassingen) een positieve werking hebben op het voorkomen van de boerenwaluw. Verdiscontering van boerenwaluw faciliterende aspecten (bijvoorbeeld een stal in de wei met vee) in de directe nabijheid van het plangebied zal een positieve werking hebben op het verlies van de nu bestaande structuren binnen het plangebied.

4.5 Watertoets

4.5.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Hieruit is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 voortgekomen. In het provinciale waterplan zijn de specifieke kenmerken van Noord-Brabant en de diverse waterbelangen toegelicht.

Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het waterbeheer in Veldhoven is opgedragen aan het Waterschap De Dommel dient rekening te worden gehouden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Veldhoven is de Keur van het waterschap (2009), beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (2007), beleidsnota "beheer en onderhoud Stedelijk water" (2003) en Waterbeheersplan III 2010-2015 "krachtig water" (2009).

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in verbrede Gemeentelijk Riolerings Plan 2010-2015, paragraaf 6.6 "Visie op water". Het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater. Het nieuwe GRP vormt het beleidskader voor de uitvoering van de "verbrede" watertaken. In het GRP is opgenomen de zorgplicht voor het stedelijk afvalwater en de zorgplicht voor afstromend hemelwater en grondwater wordt erin gewaarborgd. Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat, mede gelet op de handreiking watertoets van Waterschap De Dommel (september 2010):

- grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- het regenwater binnen het onderzoeksgebied hergebruikt moet worden, als dit niet mogelijk is moet het water indien mogelijk worden afgekoppeld van de riolering, bij voorkeur door infiltratie en anders door buffering of berging;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- het gebruik van uitloogbare materialen die in direct contact kunnen komen met hemelwater is niet toegestaan.

Oppervlaktewater

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen sloten of vijvers aanwezig. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouw met naar het noordoosten de kern Veldhoven. Er is weinig oppervlaktewater in de omgeving.

Grondwater

Uit de wateratlas van Noord-Brabant (<http://atlas.brabant.nl/wateratlas>) blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte 23,6 m+NAP bedraagt. Volgens de provinciale waterkaarten ligt het onderzoeksgebied in geohydrologische deelgebied III3a en maakt het onderdeel uit van het Roerdalslenk. Deze slenk wordt begrensd door de tektonische breuken Feldbiss en Peelrandbreuk, verder ligt het in een geologisch dalingsgebied. Als gevolg hiervan is de opeenvolging van afzettingen completer dan in de aangrenzende gebieden, de pakketten zijn dikker en liggen dieper. Ter plaatse van de locatie is sprake van een deklaag van Nuenen-groep van circa 22 m dik. Daaronder begint het eerste watervoerende pakket, Formatie van Sterksel, van ongeveer 40 m dik.

Volgens de wateratlas van Brabant is er in het plangebied in Veldhoven sprake van een infiltratiegebied. Het gebied staat niet bekend als historisch nat. De waterstand in het onderzoeksgebied wordt beïnvloed door onttrekking ten behoeve van de landbouw.

De projectlocatie is gelegen in een gebied met grondwatertrap VIII. Dat wil zeggen dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in het onderzoeksgebied is gelegen op een diepte van meer dan 250 cm beneden maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op een diepte van 180 - 250 cm beneden maaiveld.

Uit de wateratlas blijkt dat het onderzoeksgebied niet in een 25-jarige beschermingsgebied van een waterwingebied ligt. In het onderzoeksgebied zijn geen onttrekkingspunten aanwezig. Ter plaatse van Zandoerleseweg 20 is een grondwateronttrekkingspunt aanwezig ten behoeve van beregening.

Het onderzoeksgebied en de directe omgeving worden niet aangemerkt als natte natuurparels, beschermingsgebied voor natte natuurparels of zones met een ecologische hoofdstructuur.

Riolering buitengebied

Het buitengebied is vrijwel helemaal gerioleerd (met drukriolering, vacuümsysteem) of voorzien van een IBA. Woningen in de omgeving zijn aangesloten op het gemengde stelsel van de gemeente Veldhoven.

In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan is opgenomen dat nieuw aan te leggen riolering niet langer een gemengd stelsel mag zijn, maar dient te bestaan uit een gescheiden stelsel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het stelsel wordt het overtollige afvalwater geloosd op oppervlaktewater. Dit gebeurt door middel van overstorten. Uit de wateratlas blijkt dat de onderzoekslocatie in een infiltratiegebied ligt.

Handreiking watertoets

Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater wordt niet langer gebruik gemaakt van de HNO-tool. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.

4.5.2 Doorwerking in het plan

Het aantal m² aan dakoppervlak neemt met 85 m² af. De totale verharding blijft gelijk. Er is geen sprake van een toename in verhard oppervlak. Er hoeft derhalve geen compensatie in de vorm van waterberging plaats te vinden.

De te realiseren woningen zullen, wat betreft vuil water, aangesloten worden op het gemengde stelsel van de Zandoerleseweg.

4.6 Bodemonderzoek

4.6.1 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets dient te worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

4.6.2 Doorwerking in het plan

Er zullen geen grondroeringen plaatsvinden. Hierdoor is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Geur

4.7.1 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, zoals een woning.

4.7.2 Doorwerking in het plan

In de omgeving van het plangebied is de dichtstbijzijnde veehouderij een geitenbedrijf; genaamd 'Geitenboerke' dat is gevestigd op het adres Toterfout 13. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied bedraagt ruim 800 m. Het aspect 'geur' vormt om die reden geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Geluid

4.8.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

4.8.2 Doorwerking in het plan

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidsgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt een drietal geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

De Zandoerleseweg is in de toekomstige situatie een binnenstedelijke weg met een maximumsnelheid van 50 km/u en 2 rijbanen en heeft daarom een onderzoekszone van 200 meter (aan weerszijde van de weg) conform artikel 74 van de Wgh. Voor de nog te realiseren panden geldt een maximale ontheffingswaarde van Lden 63 dB omdat het in dit geval gaat om nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied (Artikel 83, lid 2, Wgh).

Door M & A Milieuadviesbureau BV te Helenaveen is onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zandoerleseweg 33 te Veldhoven, 5 juni 2015, 215-VZa33-wl-v2) uitgevoerd naar de geluidbelasting ter plaatse.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Zandoerleseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe wooneenheden niet wordt overschreden. Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt daarom dat de realisatie van de nieuwe wooneenheden niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt. De gevelwering van de appartementen dient minimaal 17 dB te bedragen, wat reeds door de minimeis volgens het Bouwbesluit kan worden bewerkstelligd.

Verder geldt dat gezien de geluidsniveaus er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Cumulatie van andere typen geluid is hier niet aan de orde, zodat wegverkeerslawaaï op onderhavige situatie als maatgevende kan worden beschouwd.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken.

Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

4.9.2 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Veldhoven Veiliger

Op gemeentelijk beleidsniveau is er medio 2008 een beleidsvisie externe veiligheid 'Veldhoven Veiliger' vastgesteld. In het eerste deel van deze visie wordt de huidige situatie met betrekking tot risicovolle activiteiten, de fysieke omgeving, beheersbaarheid en de organisatie binnen Veldhoven geschetst. Hieruit komt naar voren dat er geen onbekende saneringsituaties aanwezig zijn. Wel wordt gesignaleerd dat bij verschillende bestemmingsplannen risicovolle inrichtingen, die onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, niet worden uitgesloten. Verder wordt gesignaleerd dat, met betrekking tot de beheersbaarheid van een calamiteit, de bluswatervoorziening, voornamelijk langs de A2/A67-zone en de bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten niet optimaal is.

Munitieopslag defensie

Op het terrein van de Vliegbasis Eindhoven is een munitieopslag van Defensie gelegen. Voor de opslag van munitie gelden strenge veiligheidseisen, welke onder andere betrekking hebben op het gebied rondom de munitieopslagplaatsen – de zogenaamde veiligheidszones. Het beleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is nog niet in wettelijke regelingen vastgelegd. Daarom moet het bevoegd gezag in kwestie het beleid van geval tot geval implementeren; dit gebeurt via een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer.

De basis voor het veiligheidsbeleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is de Nato-richtlijn Allied Ammunition Storage and Transportation Publication (AASTP-1) en het eind jaren '80 geformuleerde beleid voor opslag van munitie bij Defensie (circulaire Van Houwelingen). Dit beleid gaat uit van maximale veiligheid door het hanteren van effectafstanden. Bij het hanteren van effectafstanden is het maximaal optredende effect bepalend, niet de kans dat dit effect optreedt.

Rond de munitieopslag worden drie veiligheidszones onderscheiden. Het plangebied is niet binnen één van deze zones gelegen.

Provinciale Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarop het Bevi van toepassing is.

De meest nabijgelegen risicobron betreft de ondergrondse brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) met volgnummer 13400. Deze buisleiding ligt op circa 750 meter van het plangebied.

Conclusie

Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

4.10 Obstakelbeheergebied (Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS)

In deel 3 van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen¹⁵ is voor militaire luchtvaartterreinen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd in overeenstemming met de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Dit betekent dat rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak (IHCS) ligt van 45 m hoog ten opzichte van de start- en landingsbaan; dit is NAP +65 m omdat de baan op een hoogte van NAP +20 m ligt. De straal van het IHCS bedraagt 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. De hoogte van dit obstakelvrije vlak is gerelateerd aan de ligging van de drempels van de start- en landingsbaan ten opzichte van NAP.

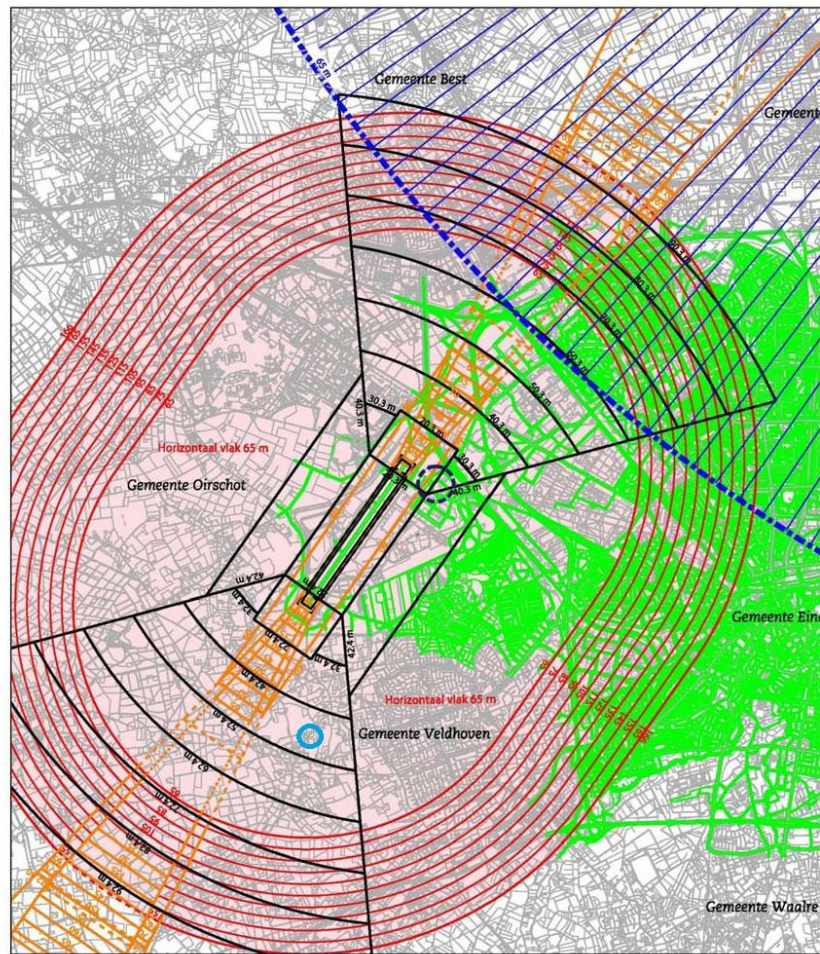
Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de Noord-Atlantische Verdragsorganisatie (NAVO) om deze norm die al geldt voor burgerluchtvaartterreinen, om veiligheidsredenen ook van toepassing te verklaren op militaire luchtvaartterreinen. Uit de ICAO-norm vloeien aanvullende hoogtebeperkingen voor objecten rondom een luchtvaartterrein voort.

Funnels

Daarnaast zijn er obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijanten (zogenaamde 'funnels') in de verlengden van de start- en landingsbanen. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 m boven NAP).

Instrument Landing System (ILS)

De luchthaven beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Hiervoor bestaat een ICAO-norm die richtlijnen biedt omtrent het beperken van gebieden waarin obstakels kunnen worden opgericht. Deze gebieden bestaan uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen het betreffende gebied, voordat een object wordt opgericht, een toetsing te laten plaatsvinden.



legenda

- Obstakelbeheergebied (IHCS)
- ILS
- Vliegfunnel
- Radarverstoringsgebied
(Radar op XY=176525,407969 Straal=15 NM)
- globale ligging plangebied

Funnel

Het plangebied is niet gelegen binnen de funnel.

ILS

De hoogtebeperking als gevolg van ILS bedraagt ter plaatse van het plangebied NAP +42,4 m. Het maaiveld ligt op circa NAP +23,5 m. De maximale bebouwingshoogte in het bestemmingsplan bedraagt 26 m. Hiermee wordt niet voldaan aan de bebouwingshoogte uit het ILS. Het Ministerie van Defensie heeft per mail d.d. 29-07-2015 hierop als volgt gereageerd: "Deze silo is hoger dan de zone van de ILS ter plaatse, maar is een bestaand object. Ervan uit gaande dat de bestaande silo niet wordt verhoogd, dan wel niet wordt vervangen door een groter gebouw, geeft dit geen probleem voor de werking van de ILS. Indien de silo wel degelijk wordt verhoogd (1 meter of hoger), dan dient door Defensie een verstoringsonderzoek te worden uitgevoerd om te kijken of de verstoring op de ILS acceptabel is".

De silo is gebouwd in 1964 met een bouwhoogte van 24 m met daarboven op een schoorsteen van 4 m zodat de totale toegestane hoogte van het bouwwerk 28 m bedroeg. Vanwege die

hoogte van 28 m is in een later stadium, toen de schoorsteen verwijderd was, toestemming verleend tot het plaatsen van antennes met een hoogte van 4 m op het dak van de silo. Er zijn foto's beschikbaar van de silo met de schoorsteen. In het kader van de herbestemming van de silo heeft de woontoren een hoogte van 25,95m.

Conclusie

De hoogte van het gebouw wordt 25,95 m. De totale hoogte neemt met 2 af. De gebouwhoogte neemt met 1,95 m toe. De hoogtebeperkingen, als gevolg van ILS, staan dan ook niet aan de werking van dit bestemmingsplan in de weg. Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

4.11 Verkeer en vervoer

4.11.1 Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

4.11.2 Doorwerking in het plan

De realisatie van de drie appartementen in de voormalige silo en de functies die verband houden met het centrale ontmoetingspunt zorgen niet voor een voor het gebied onevenredige toename van het verkeer. De aanwezige weg kan de verkeersstroom prima aan. Verder is het pand goed te bereiken met de fiets. Nader onderzoek naar verkeersstromen is daarom niet noodzakelijk, daarvoor is het plan uit oogpunt van verkeersgeneratie te beperkt qua omvang en invloed.

Parkeren

Ten behoeve van de realisatie van de drie appartementen en de dagrecreatieve activiteiten is een voldoende aantal parkeerplaatsen vereist. Voor het bepalen van de parkeervraag is aansluiting gezocht bij de publicatie van het CROW (Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

In onderstaande tabel zijn de gehanteerde normen en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen opgesomd.

FUNCTIES		NORMEN		
		norm	totaal min/max	eindtotaal
vrijstaande woning**		1 1,9-2,1	2 pp	
3 appartementen		3 1,9-2,1	6 pp	6
agrarische detailhandel	150 m2 vvo	2,5-4,0	3,75-6 pp	3,75
opslag tbv agrarische detailhandel	150 m2 bvo	0,8-0,9	1,2-1,35 pp	1,28
verkoop streekproducten	550 m2 bvo	2,5-4,0	13,75-22 pp	13,75
	100 m2,			
dagrecreatie workshops*	max. 20 deelnemers	0,5	10 pp	10
kleinschalige horeca			3 pp	3
		totaal max	50,35 pp	37,78
		totaal min	39,7 pp	
* eigen inschatting want niet in brow				
** geen uitwisselbaarheid parkeren				

Figuur. Parkeercijfers op een rij

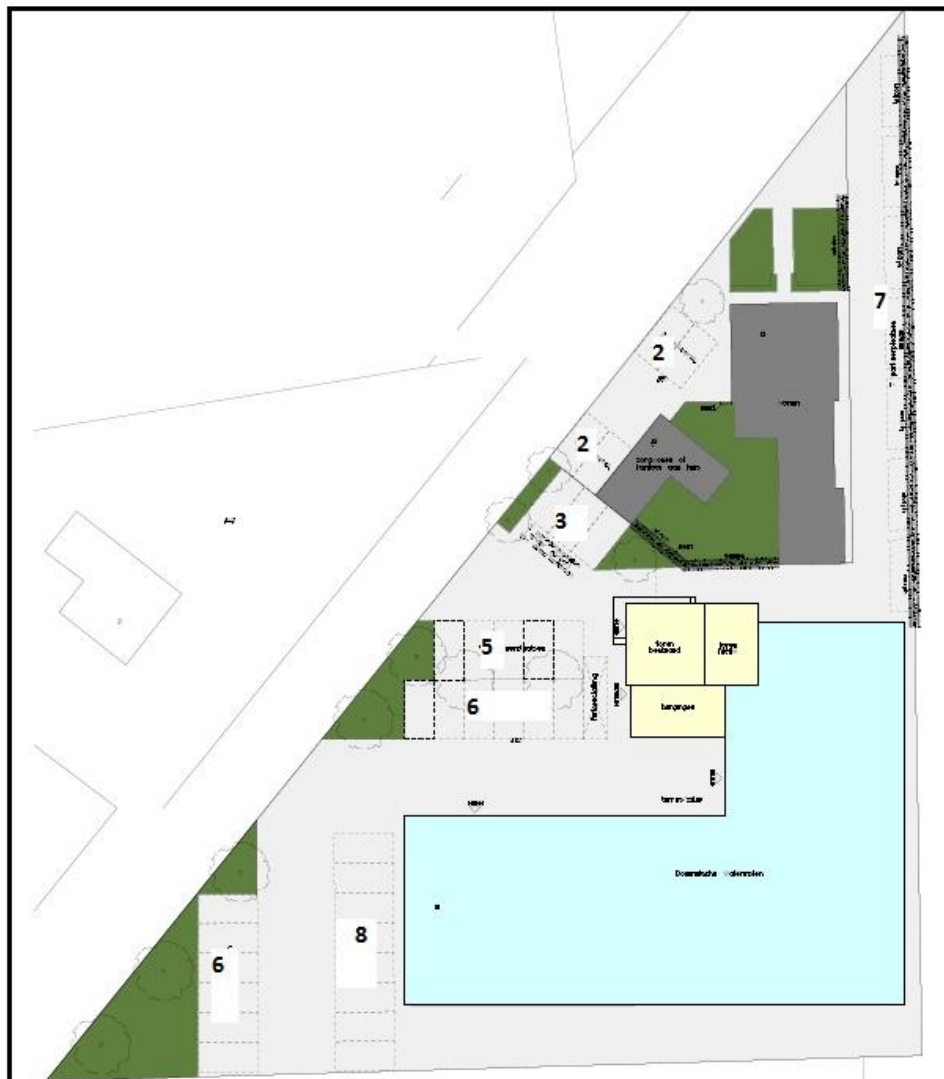
Voor de functie 'agrarische detailhandel' en de 'verkoop streekproducten' wordt de minimale norm voor detailhandelsfuncties gehanteerd. Dit vanwege het feit dat agrarische detailhandel

relatief volumineuze goederen betreft en aangezien het markthalconcept van de streekproducten een relatief groot ruimtegebruik vraagt. In het kort komt het erop neer dat hoe meer uitgestalde producten per m² des te meer verkeer wordt gegeneerd.

Voor de workshops wordt uitgegaan van een norm van 0,5 aangezien veel mensen hier samen zullen reizen of op de fiets zullen komen. Er wordt uitgegaan van een maximum van 20 deelnemers.

Uit bovenstaande tabellen kan de conclusie worden getrokken dat op het terrein, naast het parkeren voor de vrijstaande woningen, minimaal 36 (38 +/- 2) parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

Hieronder is een uitwerkingsschets m.b.t. het parkeren opgenomen.



Figuur. Inrichtingsschets parkeren

Zoals blijkt uit de inrichtingsschets is in het plangebied ruimte voor 39 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerbehoefte.

Ontsluiting

Het perceel ontsluit rechtstreeks op de Zandoerleseweg. Vanwege de realisatie van voldoende parkeerplaatsen zal er een tweede inrit worden aangelegd. In de 'oude' situatie was een groot deel van het voorterrein rechtstreeks bereikbaar via de Zandoerleseweg. Via de noordelijk gelegen ontsluiting wordt ook het achterterrein ontsloten.

In de uitwerking zal nog aandacht worden besteed aan voldoende manoeuvreerruimte voor laden en lossen in combinatie met de langspaarkeerstrook en aan de toegankelijkheid van de overige parkeerplaatsen. Ook de ligging van de inritten wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt.

4.12 Luchtkwaliteit

4.12.1 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Als een project voor één stof de 3%- grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie)
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De luchtkwaliteit in Nederland (en vooral in Zuidoost Brabant) is al enige tijd een punt van zorg. Vandaar dat onderzocht is hoe de gemeente ten aanzien van luchtkwaliteit ervoor staat. Er bleek sprake van een aantal knelpunten in relatie tot de geldende wet- en regelgeving. De normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) werden overschreden in gebieden op korte afstand van de snelweg (A2/A67) en op wegvakken van de Heemweg, Burgemeester van Hoofflaan, Kempenbaan, De Run 4500 en 5300, Heerbaan, De Dom en de Sterrenlaan.

Uit de Regionale Rapportage Luchtkwaliteit 2013 (de meest recente) blijkt dat er momenteel geen sprake is van overschrijdingen.

4.12.2 Doorwerking in het plan

Door de realisatie van de drie appartementen en dagrecreatieve functies is er sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de vorige planologische situatie is deze te gering om in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

4.13 Bedrijven- en milieuzonering

4.13.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. Hieronder is het plan getoetst in relatie tot het Activiteitenbesluit en het Besluit Glastuinbouw en beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

Onderstaande bedrijven zijn in de omgeving van de projectlocatie geregistreerd.

Locatie	Functie
Zandoerleseweg 20	ARD, adviesbureau
Zandoerleseweg 33	Van den Eijenden, detailhandel dierenspeciaalzaak
Zandoerleseweg 53	Paardenboulevard, detailhandel dierenspeciaalzaak
Zandoerleseweg 54	Agrarisch tuinbouwbedrijf

4.13.2 Doorwerking in het plan

Glastuinbouw

Voor het glastuinbouwbedrijf aan de Zandoerleseweg 54 is sinds 1 januari 2013 het Activiteitenbesluit van toepassing.

De afstand tussen het kassenbedrijf en de plangrens van onderhavig bestemmingsplan bedraagt tenminste 95 m.

Per 1 januari 2013 is het Besluit glastuinbouw in het Activiteitenbesluit opgenomen. Het Besluit van 14 september 2012 tot wijziging van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (agrarische activiteiten in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) is hiertoe op 1 oktober 2012 gepubliceerd.

Een aantal factoren dat voorheen leidde tot vergunningplicht is vervallen. Zo zijn bijvoorbeeld afstanden tot bepaalde objecten, zoals woningen, geen aanleiding meer voor een vergunningplicht. De noodzaak hiervoor is vervallen, omdat het Activiteitenbesluit met betrekking tot alle milieuaspecten regels stelt ter voorkoming of beperking van hinder en andere nadelige gevolgen voor het milieu.

Onder de werking van het Besluit glastuinbouw (Stb 2002, nr. 109) golden ten opzichte van woningen van derden, dag- en verblijfsrecreatie, restaurants en gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd voor het verblijf van personen afstandsnormen tot glastuinbouw van minimaal 10 m tot 25 m tot de kas; afhankelijk van de situatie.

Gelet op het feit dat de afstand 95 m bedraagt leveren de nieuwe functies geen problemen op voor het glastuinbouwbedrijf.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen.

Voor het adviesbureau en de detailhandelszaken geldt een voorkeursgrens van 10 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan zodat kan worden gesteld dat het plan op dit aspect voldoet aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van drie appartementen en dagrecreatieve functies mogelijk gemaakt. Aangezien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is er een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zal er een planschade-overeenkomst worden afgesloten.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg zijn opgenomen in een nota vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

6 Juridische vormgeving

6.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

6.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

De op de verbeelding en in de regels gebruikte bestemmingen worden hieronder beschreven.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is voor het hele perceel opgenomen. Zo zijn in deze bestemming de bestaande agrarische detailhandelsfunctie, de nieuwe dagrecreatieve voorzieningen alsmede de drie nieuwe appartementen geregeld die in de silo zullen worden gerealiseerd opgenomen. Ook de bestaande bedrijfswoning is in deze bestemming geregeld.

Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de opzet van de partiële herzieningen in het buitengebied voor tegenovergelegen percelen.

Artikel 4 Waarde-Archeologie

Voor het gebied geldt de archeologie agenda die door het college is vastgesteld. Bij elke ingreep dieper dan 40 cm met een groter oppervlak dan 250 m² zal onderzoek dienen te worden verricht.

Ook al is het de bedoeling op dit moment dat er geen grondroeringen plaatsvinden, dit neemt niet weg dat deze op basis van het voorliggende bestemmingsplan wel plaats kunnen vinden. Juist hierom is in dit artikel een archeologische dubbelbestemming met bijbehorend vergunningstelsel opgenomen.

Colofon

Projectgegevens

Project Zandoerleseweg 33
Projectnummer Arom 11.104
Imro codering NL.IMRO.0861.011700zandweg33-0301
Revisie 04
Datum augustus 2015

Opdrachtgever

Drogerij J.B. Theeuwes b.v.

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

Ontwerpbestemmingsplan BIJLAGEN TOELICHTING

Rapport cultuurhistorische verkenning locatie Zandoerleseweg 33
te Veldhoven, Accent Adviseurs d.d. 17-06-2015

Notitie controle bebouwing te Veldhoven, 29 november 2012, Ecologica BV
Maarheeze

Notitie Flora en fauna, Bureau Kruidbos Helmond, 27 september 2013

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zandoerleseweg 33 te Veldhoven,
d.d. 5 juni 2015