



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE VELDHOVEN

Ontwerp-bestemmingsplan

‘Zittard 24’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Middelburg Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 (118) 653737
fax: +31 (118) 615912

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

web: www.rdh.nl

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Veldhoven
Ontwerp-bestemmingsplan 'Zittard 24'
NL.IMRO.0861.011900ZITTARD24-0301
VH4032
concept

29 maart 2012
6 september 2012



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Zittard 24' van de gemeente Veldhoven.

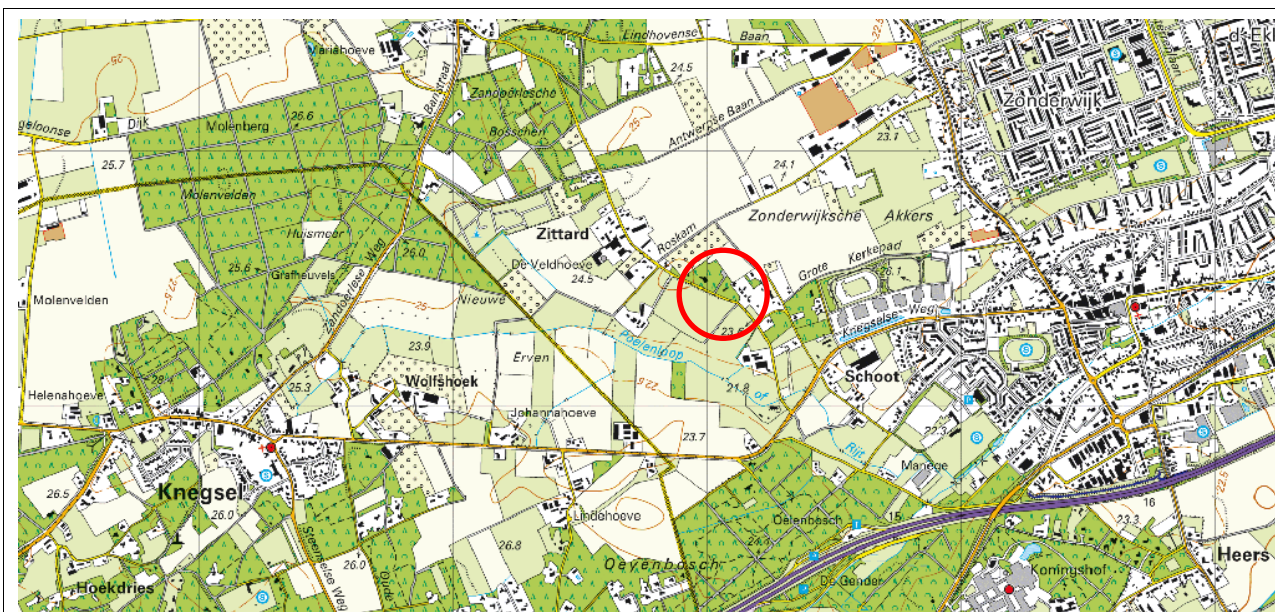
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Veldhoven	5
2.2	Plangebied	7
3	BEOOGDE SITUATIE	9
3.1	Planbeschrijving	9
3.2	Beeldkwaliteit	13
4	BELEIDSKADERS	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.4	Toetsing beleidskaders	30
5	SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	31
5.1	Geluidhinder	31
5.2	Luchtkwaliteit	32
5.3	Geurhinder	33
5.4	Bodem	34
5.5	Externe veiligheid	35
5.6	Water	37
5.7	Ecologie / flora en fauna	40
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	45
5.9	Milieuhinder	48
5.10	Verkeer en parkeren	50
5.11	Duurzaamheid en energie	50
5.12	Overige belemmeringen	51
6	JURIDISCHE ASPECTEN	53
6.1	Planvorm	53
6.2	Toelichting op de bestemmingen	54
6.3	Handhaving	56
6.4	Handhavingsbeleid gemeente	56
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7.1	Regelgeving grondexploitatie	59
7.2	Economische uitvoerbaarheid	59

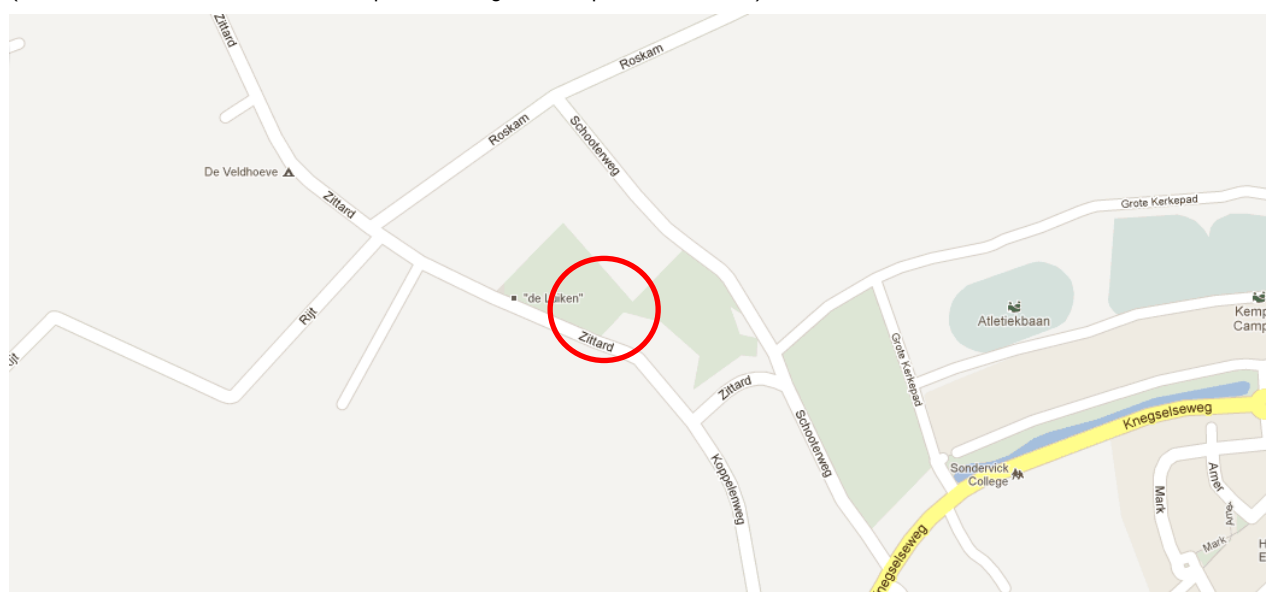
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	61
8.1	Maatschappelijke toetsing	61
8.2	Overleg	61

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Rapportage bodem;
2. Rapportage ecologie;
3. Rapportage geluid;
4. Rapportage archeologie;
5. Wateradvies;
6. Vooroverlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied topografische kaart
(Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2011)



Figuur 2: Straatnamenkaart (Google, 2012)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven wil graag een westelijke ontsluitingsroute rondom Veldhoven realiseren, ter ontsluiting van Zilverackers, en heeft deze weg opgenomen in het bestemmingsplan 'Zilverbaan, 2^e fase Westelijke Ontsluitingsroute' (figuur 3b), vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010 en bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 juli 2012 onherroepelijk geworden. Deze weg is onder meer geprojecteerd op het perceel dan wel woning Zittard 5 Veldhoven. De bewoners zijn bereid de gronden in eigendom af te staan en te verhuizen naar het nabijgelegen perceel Zittard 24 waarop nu nog een noodwoning staat. Betrokkenen willen deze noodwoning slopen en elders op het perceel een nieuwe burgerwoning realiseren.

De gemeente Veldhoven is bereid aan deze vervangende nieuwbouw mee te werken. Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkelingen planologisch vast te leggen.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.

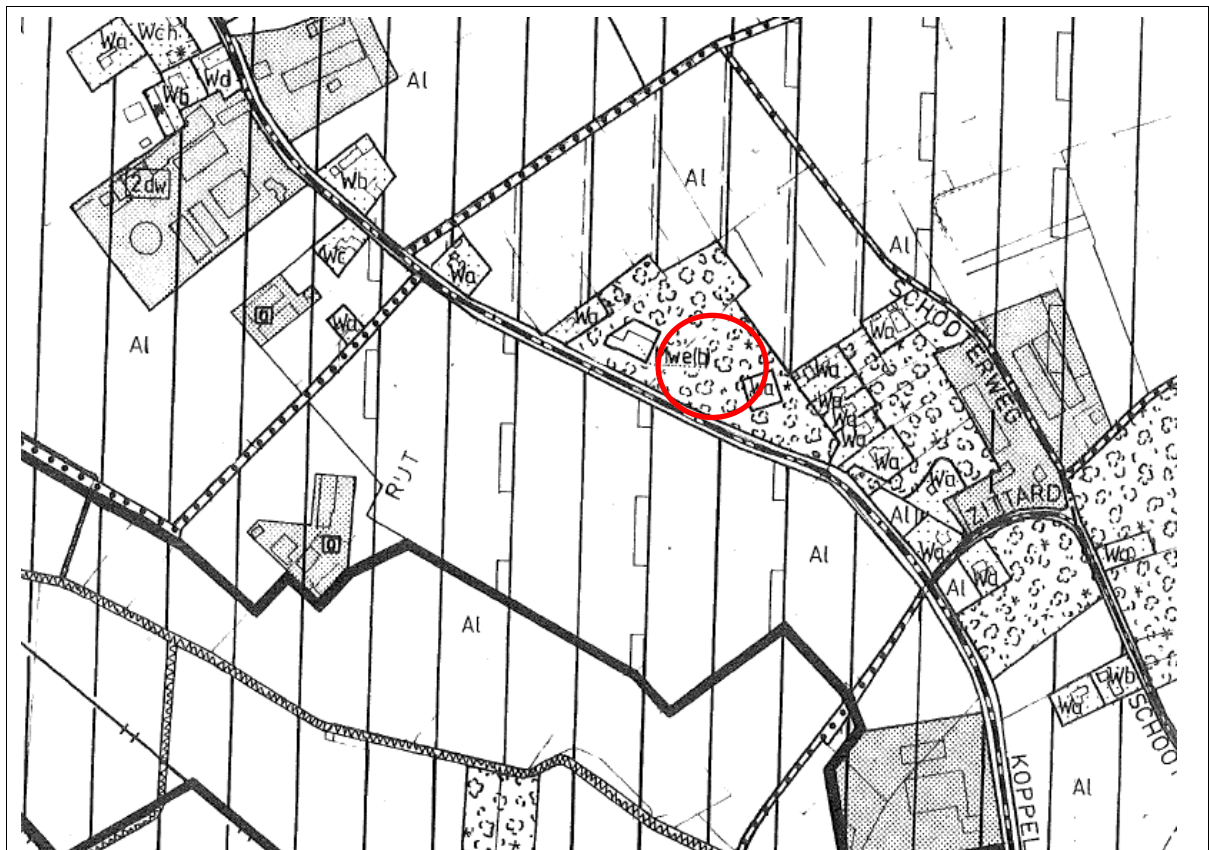
1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' (figuur 3a) van de gemeenteraad van 13 februari 1990 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 september 1990. Het perceel Zittard 24 heeft de bestemming 'Burgerwoning Wa' en 'Bos'. De woning mag maximaal 350 m³ groot zijn met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,00 respectievelijk 8,00 meter. Een vrijstaand bijgebouw is maximaal 60 m² groot.

Beoogd wordt de vervangende woning elders in het bos te realiseren met een inhoud van maximaal 750 m³ en bijgebouwen tot 150 m². De goot- en bouwhoogte van de woning komen op 4,50 meter.

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 3 wordt beschreven, past qua gebruiks- en bouw mogelijkheden niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een bestemmingsplan opgesteld te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zittard 24' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkelingen ter plaatse mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan.



Figuur 3a: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1988



Figuur 3b: Uitsnede aanliggend bestemmingsplan Zilverbaan uit 2010

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart dan wel verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Zittard 24' weergegeven. Hoofdstuk 2 en 3 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven inclusief de wijze van handhaven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Veldhoven

Ontstaansgeschiedenis

Dat het grondgebied van Veldhoven al in de prehistorie bewoond was, blijkt uit de aanwezigheid van grafheuvels. Rond het begin van de jaartelling behoorde Veldhoven tot het Romeinse civitas Tungrorum. Nabij het gehucht Heers zijn veel overblijfselen uit de Romeinse tijd gevonden. Rond de zevende eeuw werden in het gebied enkele nederzettingen gesticht door Frankische kolonisten. Deze introduceerden ook het christendom in de regio. Omstreeks het jaar 1000 liet de heer van Oerle een kerk bouwen, die in 1250 werd verkocht aan de abdij van Postel. Rond het begin van de veertiende eeuw trok de nederzetting Oerle meer macht naar zich toe, door de status van vrijheid te verkrijgen met alle bijbehorende privileges. Daarnaast werd er een schepenbank in Oerle gevestigd, die recht sprak over de omliggende dorpen.

In de periode 1559-1561 werden de dorpen Zeelst en Veldhoven tot leen verheven aan de leenman jonker François Schotelmans. De dorpen Oerle en Meerveldhoven werden verpand aan de leenman Willem de Borchgrave. Om de rechtspraak in de dorpen in lijn te houden met het nieuwe dagelijkse bestuur, werd in 1560 besloten de grote schepenbank van Oerle op te splitsen. In de zestiende eeuw leidde een lange reeks van oorlogen tot economische neergang. Ter voorkoming van plundering moesten vaak hoge afkoopsommen worden betaald aan voorbij trekkende troepen. In 1708 slaagde het dorp Veldhoven er niet in een dergelijke brandschatting te betalen. De periode van economische depressie duurde tot halverwege de negentiende eeuw.

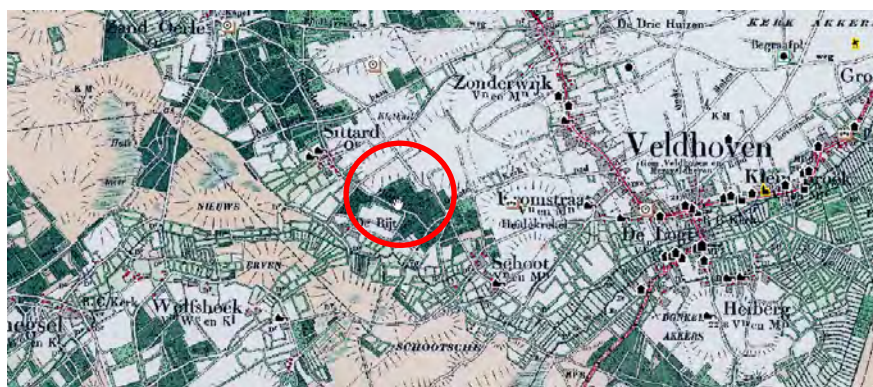
Op 1 januari 1811 werden op bevel van Napoleon de schepenbanken afgeschaft en werd heel Nederland naar Frans model ingedeeld in gemeenten. Hierbij ontstonden de gemeenten Veldhoven-Meerveldhoven, Zeelst en Oerle. Onder invloed van de industriële revolutie keerde uiteindelijk het economische tij. Tegen het einde van de negentiende eeuw werden weverijen en steenfabrieken gevestigd in Veldhoven. Daarnaast werd het water van het beekje de Gender gebruikt door wasserijen, blekerijen en leerlooierijen. Rond 1900 kwam de sigarenindustrie op gang in Veldhoven (figuur 4a).

De eerst nog gestage ontwikkeling van Veldhoven krijgt na de oorlog een enorme impuls door de explosieve groei van bedrijvigheid in buurgemeente Eindhoven. Achtereenvolgens verrijzen de wijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek.

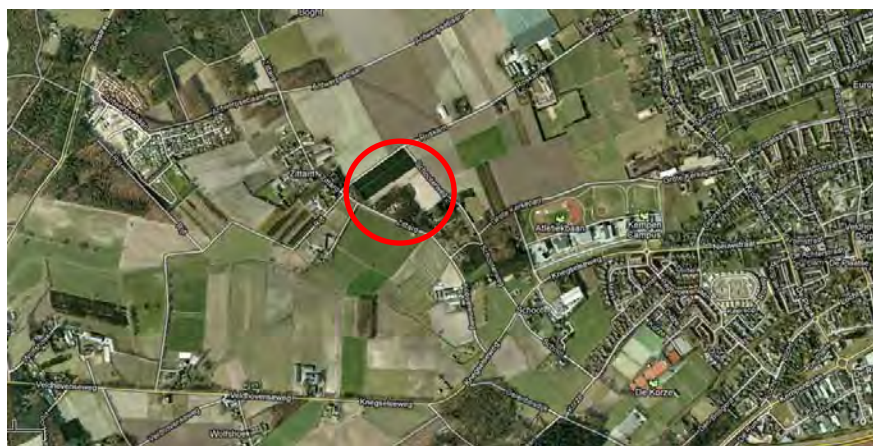
Huidige situatie Veldhoven

De gemeente Veldhoven is op 1 mei 1921 gevormd door het samenvoegen van de gemeenten Veldhoven en Meerveldhoven, Oerle en Zeelst. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn door de aanleg van nieuwbouwwijken deze vier oorspronkelijke dorpen aan elkaar vastgegroeid tot één grote bebouwde kom. Het dorp Oerle heeft hierbij het duidelijkst zijn eigen karakter behouden. Het westen en zuiden van de gemeente (figuur 4b) heeft nog een agrarisch landschap, waarin zich de beekdalen van de Run, de Gender, de Poelenloop en de Bruggenrijt bevinden. Het buitengebied van Veldhoven is rijk aan oude gehuchten met monumentale langgevelboerderijen en bossen met prehistorische grafheuvels.

Veldhoven had op 1 april 2011 een inwonersaantal van 43.676.



Figuur 4a: Historische kaart Veldhoven



Figuur 4b: Luchtfoto bestaande situatie (Google, 2011)

Zittard

Zittard is een gehucht in het westen van de Nederlandse gemeente Veldhoven. Het gehucht ligt aan een gelijknamige straat en bestaat voornamelijk uit boerderijen. In en nabij de Zittard werden archeologische sporen gevonden die wijzen op gebruik en bewoning vanaf de Late Bronstijd. Ook werd er in 1969 en 1970 Romeins aardewerk aangetroffen. In de Middeleeuwen lag Zittard aan de Antwerpschewech, een handelsroute vanaf Antwerpen via onder andere Eersel en Eindhoven naar Keulen liep. Vermoedelijk volgt de huidige Antwerpsebaan een deel van deze voormalige handelsroute. Zittard behoorde tot de voormalige gemeente Oerle. Ook aan het begin van de eenentwintigste eeuw heeft het gehucht nog altijd een agrarisch karakter.

Zittard ligt twee kilometer ten zuiden van het dorp Oerle en twee kilometer ten oosten van de woonwijk Veldhoven Dorp. Het gehucht ligt aan een gelijknamige straat, die het gehucht Zandoerle met het buurtschap Schoot verbindt. Ten zuidwesten van Zittard stroomt het beekje de Poelenloop. Ten westen van Zittard ligt het bosgebied de Molenvelden, genoemd naar een windmolen die zich hier van 1360 tot 1914 bevond. In het noorden liggen de Zandoerlese Bossen. Kenmerkend voor deze bossen zijn de talloze houtwallen, welke in de late Middeleeuwen als afscheiding dienden tussen akkers.

Het agrarische gebied ten oosten van Zittard, de Zonderwijkse Akkers, maakt plaats voor de nieuwe woonwijk Zilverackers.

2.2 Plangebied

Het plangebied bevat het gehele perceel Zittard 24 en bevindt zich in een bosje (figuur 5a), gelegen tussen Zittard 22 en Zittard 30. Zittard vormt de toegangsweg naar het gehucht Zandoerle én is een aftakking van de Knegselseweg naar het gehucht Knegsel. De omgeving heeft een agrarisch divers karakter (figuur 5b). Het perceel zelf betreft een bosperceel met een noodwoning. Ten noord-oosten van de woning is de Zilverbaan geprojecteerd als westelijke ontsluitingsroute van Veldhoven.

Tegenover het perceel Zittard 24 zijn akkergronden gelegen. Naast diverse agrarische bedrijven, bevindt zich aan de Zittard een aantal burgerwoningen. Het buurperceel herbergt een scoutinggebouw.

De huidige noodwoning heeft inclusief bijgebouwen een oppervlakte van circa 120 m² en is uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Het perceel Zittard 24, sectie C nummer 3684, is 7.470 m² groot. Op dit moment is hiervan 6.670 m² aan te merken als bos en 700 m² als tuin.

De gronden in het projectgebied Zilverackers zullen de komende jaren nog meer het karakter van een kernrandzone krijgen. Rondom het perceel Zittard 24 verschijnt woningbouw. De locatie zelf houdt een meer landelijk karakter.



Figuur 5a: Situering te slopen woning Zittard 24



Figuur 5b: Foto's bestaande situatie/omgeving

3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt de noodwoning te slopen en een vervangende nieuwbouwwoning te realiseren, in een moderne stijl. De plannen voor de nieuwe woning zijn er op dit moment op gericht om deze in één laag (maximaal 4,50 meter hoog) te realiseren, aldus een bouwplan van februari 2012 (figuur 6 en 7).

De woning wordt niet exact op dezelfde plaats herbouwd als waar de noodwoning nu staat. De noodwoning staat midden op het perceel; de nieuwbouwwoning wordt meer naar het noord-westen geprojecteerd, met de voorgevel parallel aan de weg.

Een bijgebouw links van de woning wordt vrijstaand in één laag uitgevoerd en wordt voor mantelzorg in gebruik genomen, op verzoek van 27 september 2010. Als mantelzorg niet langer nodig is, kan dit bijgebouw voor bed & breakfast worden aangewend.

Het perceel wordt in de nieuwe situatie gesplitst in bos en wonen, respectievelijk groot 4.970 m² en 2.500 m².

Op het perceel wordt volledig in eigen parkeerplaatsen voorzien.

Maatvoering van de geplande bebouwing:

Oppervlakte woning	225 m ²
Oppervlakte vrijstaand bijgebouw	57 m ²
Totaal	282 m ²

Inhoud woning	706 m ³
Inhoud aangebouwd bijgebouw	162 m ³
Totaal	868 m ³

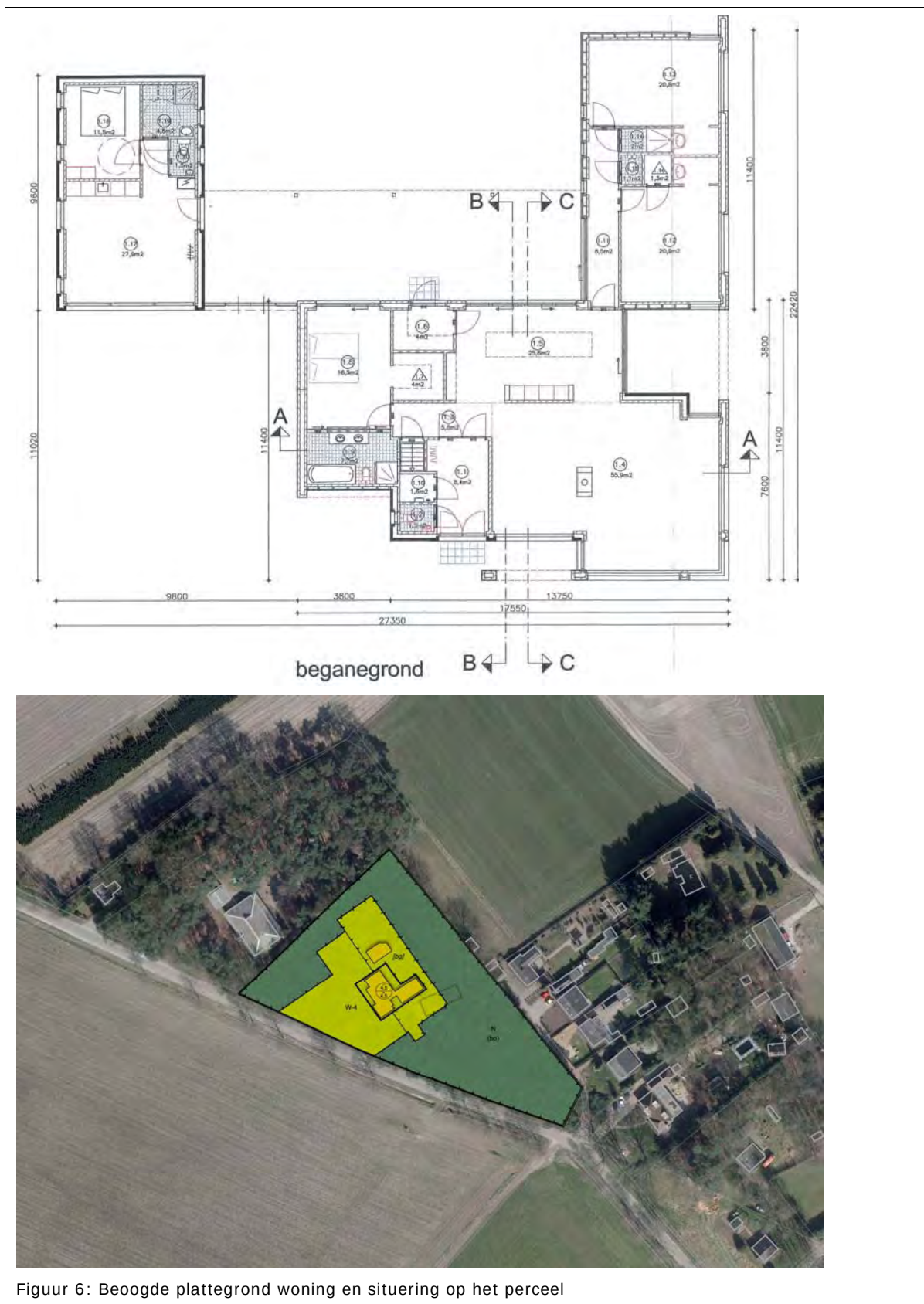
In de planregels wordt de inhoud van de woning op 750 m³ begrensd, de maximale grootte van bijgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en overkappingen in totaliteit 150 m² en de maximale omvang van een vrijstaande bijgebouw op 75 m². De maatvoering van de woning wijkt af van het geldende bestemmingsplan en de regels die inmiddels elders in het buitengebied op 600 m³ zijn bepaald. Echter deze laatste maat heeft de provincie Noord-Brabant in de Verordening Ruimte inmiddels als maximum verlaten.

Het is in algemene zin goed denkbaar dat er in het niet-stedelijke deel van Zilverackers wat grotere woningen worden toegestaan. Vrijwel het gehele plangebied van Zilverackers valt, voor zover er geen sprake is van verstedelijking, aan te merken als kernrandgebied.

De grotere maat van de woning is alleszins acceptabel in een overgangsgebied tussen kom en buitengebied. Het betreffende perceel is vrij groot en bovendien is er voldoende afstand tot de naastgelegen woningen.

De gewenste maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² komt overeen met in de kom gehanteerde normen. In het buitengebied is de maatvoering inmiddels ook opgehoogd van 60 m² naar 80 m².

De stedenbouwkundige situering is acceptabel en de verdere versterking beperkt. Met inachtnaam van hetgeen de Boswet bepaalt en de geplande compensatie/kwaliteitsverbetering in het kader van de Verordening ruimte 2012 (zie verder paragraaf 4.2 en 5.7), bestaat er een positieve grondhouding ten aanzien van het plan.







Volume detaillering



Volume materiaalkeuze



Volume



Materiaalkeuze detaillering



Materiaalkeuze detaillering volume
Figuur 8: Referenties beeldkwaliteit



Materiaalkeuze detaillering

3.2 Beeldkwaliteit

Om tot een goede architectonische en landschappelijke inpassing van het bouwplan te komen, moeten richtinggevende uitspraken worden gedaan over de beeldkwaliteit, worden referentiebeelden aangedragen en eisen gesteld.

Beeldkwaliteit omgeving Zittard 24

De Zittard is een straatje in het buitengebied waar diverse woningen aan zijn gelegen. Zij hebben, zoals gebruikelijk in het buitengebied een eenvoudig en landelijk-traditioneel uiterlijk en massa-opbouw. In de welstandsnota is de omgeving aangeduid als G2 Buitengebied. Daarnaast ligt er een aanduiding 'Ontwikkelingsgebied' overheen omdat het gebied deel uitmaakt van het te ontwikkelen woongebied Zilverbeek, zoals opgenomen in de Structuurvisie Zilverackers en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

Gebiedscriteria welstandsbeleid

Voor het omgevingsbeeld van G2 wordt verwezen naar de typologie van boerderijen, agrarische complexen en reguliere woningen. Bebouwing bestaat veelal uit één laag met kap. Voor het bebouwingsbeeld van G2 zijn geen kenmerken opgenomen omdat de bebouwing in het gebied te divers is. Er wordt verwezen naar de algemene criteria van het bebouwingsbeeld. Aan de aanduiding 'Ontwikkelingsgebied' zijn geen criteria verbonden.

Bungalow met moderne uitstraling

In afwijking van het bovenstaande is het mogelijk om op deze locatie een bungalow (grotendeels 1 laag, plat dak) te realiseren met een moderne uitstraling, die op een fraaie manier op het bosperceel wordt ingepast.

Deze dient dan wel een hoogwaardige architectonische uitstraling te hebben, zodat het een pareltje vormt in de buurt. Aandachtspunten in de beoordeling zijn de volume-opbouw, de materiaalkeuzes en de detaillering (figuur 8 en 9), zodat geen kale, platte doos ontstaat.

Volume-opbouw

Een omvangrijke woning op een dergelijk perceel dient een nadrukkelijke geleding in massa-opbouw te kennen. Dit kan bijvoorbeeld door hoogteverschillen aan te brengen, door met schijven en dozen te spelen, met (raam)openingen en gesloten delen. Door de rooilijn van de woning te laten verspringen.

Materiaalkeuze

Door zorgvuldig gekozen combinaties van meerdere materialen ontstaat een stijlvolle woning. Bijvoorbeeld (wit) stucwerk in combinatie met natuurstenen gevels of geveldelen of een mooie handvorm baksteen afgewisseld met houten delen (geen panelen). Ook de materiaalkeuze van deuren en kozijnen is sterk bepalend voor het eindbeeld.

Detaillering

Een zorgvuldige detaillering is van groot belang om de hoogwaardige uitstraling te krijgen die wordt beoogd. Denk bijvoorbeeld aan de vormgeving van de dakrand of het dakoverstek, de onderlinge aansluiting van de verschillende materialen. Ook kan hiermee de nodige finesse worden aangebracht in het ontwerp van de bungalow.



Figuur 9: Referentie bungalow in bos (sfeerbeeld, niet architectuur)

4 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsnotities en wet- en regelgeving, die relevant zijn op de voorgestane ontwikkeling. Voorzover de informatie raakvlakken heeft met de sectorale aspecten, worden de nota's in hoofdstuk 5 behandeld.

4.1 Rijksbeleid

Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de 'Nota Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota kent vijf kernthema's, te weten het bieden van meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, het bieden van maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben, het vergroten van de kwaliteit van wonen in steden en het bieden van meer ruimte voor groene woonwensen.

Nota Mobiliteit

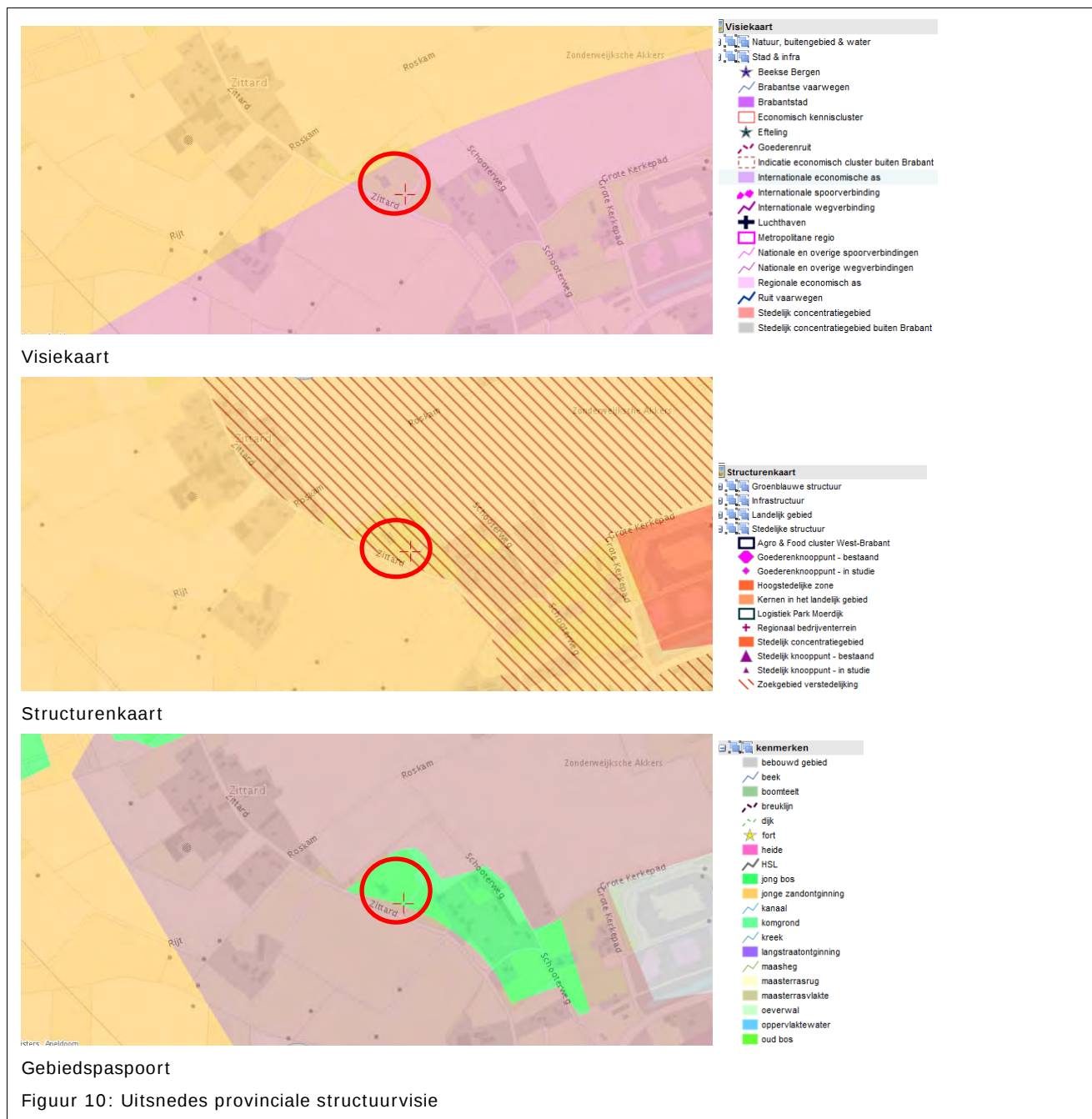
De 'Nota Mobiliteit' geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia weer. Bij nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen moet gestreefd worden naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur. Ook is de keuze van de woon- en werklocaties essentieel. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. Van de decentrale overheden wordt verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

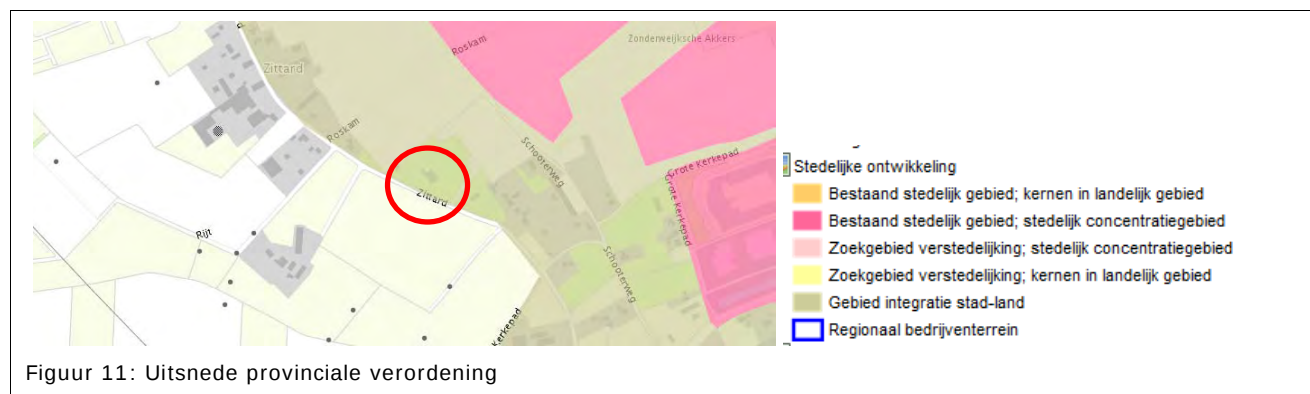
Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012 ter vervanging van de Nota Ruimte, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kosten-dragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen.



Figuur 10: Uitsnedes provinciale structuurvisie



Figuur 11: Uitsnede provinciale verordening

Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats van 3 augustus tot en met 13 september 2011. Gelijktijdig met het ontwerp van de structuurvisie is een wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening terinzage gelegd, als juridische vertaling van de visie. In het voorjaar 2012 wordt de inwerkingtreding verwacht.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota 'Nationaal Milieubeleidsplan 4' (NMP4) uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken om voor 2030 te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Belangrijke elementen in het bodembeleid uit het plan zijn het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond. Onderhavig bestemmingsplan levert hieraan een bijdrage door het in kaart brengen van de bodemkwaliteit van het plangebied. Nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies kan de ontwikkeling van het woongebied doorgang hebben.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'.

Inmiddels is dit beleidsdocument vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van 1 oktober 2010, in werking per 1 januari 2011. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied.

De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op.
- Het overig stedelijk gebied (landelijke regio's) met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker 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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De rol van de provincie in de regionale samenwerking is drieledig. Op de eerste plaats ziet de provincie er op toe dat er regionale afspraken ten aanzien van de verstedelijkingsopgave worden opgesteld en nageleefd. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben daarom een juridische basis in de Verordening ruimte, waarover hierna meer. Het gaat dan om de planning, zowel wat betreft aantallen als kwaliteiten van de opgave voor wonen, werken en voorzieningen.

Daarnaast heeft de provincie vanuit haar gemeente-overstijgende blik een rol als facilitator en regisseur van de regionale ruimtelijke overleggen.

Tenslotte neemt de provincie vanuit haar eigen visie en belang een deel van de opgave voor haar rekening. De ontwikkelende rol van de provincie richt zich op een select aantal provinciale gebiedsontwikkelingen en thematische ontwikkelingen.

De uitwerkingsplannen van het voormalige Streekplan, in dit geval het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, zijn inmiddels ingetrokken vanwege het gewijzigde provinciale beleid.

Veldhoven (figuur 10) ligt in het stedelijk concentratiegebied. Het plangebied is gelegen in het gemengde landelijke gebied met een internationale economische as, zoekgebied voor verstedelijking, ligt binnen het Structuurvisiegebied Kampen, heeft een cultuurhistorisch landschap en herbergt een jong bos.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Verordening ruimte

De Wro geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: de planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die in twee fasen in 2010 is vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening ruimte 2012 zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en RuimtevoorRuimte. Ook bevat de Verordening regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Ook is er een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en er is een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en zijn er op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten.

De provincie heeft aangegeven waar het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen een plek mogen krijgen. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut.

Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeurings-taak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Gebied integratie stad-land' (figuur 11). Volgens het bepaalde in artikel 3.4 van de Verordening kan een bestemmingsplan, voor zover gelegen in een gebied integratie stad-land, voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

Hieraan is wel de voorwaarde gekoppeld dat de stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied, dat de ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met de aanwezige kwaliteiten en structuren en dat de ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig moet zijn met de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling. Voor voorliggende ontwikkeling kan hierover worden opgemerkt dat deze ontwikkeling noodzakelijk is ter realisering van de Zilverbaan, zijnde de ontsluitingsweg van de uitbreidingslocatie Zilverackers. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is tegen deze ontwikkeling aan gelegen. Daarnaast wordt het bestaande bos op het perceel zoveel mogelijk gehandhaafd, waarbij planologisch-juridisch wordt vastgelegd dat dit gebied de bestemming 'Natuur' heeft, waarbij passende regels zijn gesteld om het bos te behouden.

Verder is op basis van de Verordening ruimte 2012 het gestelde in de artikelen 2.1 en 2.2 voor voorliggend bestemmingsplan van belang. Zo bepaalt de Verordening dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel.

Voor voorliggend bestemmingsplan, waar de ruimtelijke ontwikkeling in wordt geregeld, is eveneens ingezet op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is gebruik gemaakt van de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling)'. In de Handreiking worden onder andere drie methodes beschreven om invulling te geven aan de kwantitatieve invulling van de zogenoemde rood-met-groen regeling. Eén van die methodes is door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Voorliggend plan wordt uitgevoerd in het kader van de realisering van de Zilverbaan, zijnde de ontsluitingsroute voor Zilverackers. In het kader van de ontwikkeling van Zilverackers is inmiddels een oppervlakte van 142.845 m² planologisch/juridisch vastgelegd in de onherroepelijke bestemmingsplannen wat in natuur/groen zal worden ontwikkeld. Van deze oppervlakte betreft slechts 93.266 m² verplichte compensatie. In totaal is er dus 49.579 m² extra groen bestemd in de bestemmingsplannen van Zilverackers.

In maart/april 2012 is al gestart met de aanplant van deze groene ontwikkeling. Zo is al het geplande groen/natuur in de onherroepelijke bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' en 'Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute' aangelegd. Van deze aanplant is een oppervlakte van 26.607 m² 'extra' (dus bovenop de verplichtingen). Gelet op de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de geschetste methode in de provinciale handreiking zal 2.500 m² (zijnde de grootte van het bestemmingsvlak 'wonen') van voornoemde groenontwikkeling voor voorliggende ruimtelijke ontwikkeling worden gereserveerd (bovenop de verplichte compensatie als bepaald in de Boswet zoals nader toegelicht in paragraaf 5.7 van de toelichting). Op deze manier wordt bijgedragen aan de realisering van het gestelde in artikel 2.2, lid 3, sub f van de Verordening ruimte 2012.

Omdat het nieuwe groen al is vastgelegd in de bestemmingsplannen en de aanplant inmiddels heeft plaatsgevonden, hoeft er geen verdere zekerstelling meer plaats te vinden. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen conform de gangbare wijze binnen de gemeente Veldhoven worden beheerd.

Verder is ook het gestelde in artikel 11.1 van de Verordening van toepassing op voorliggend bestemmingsplan, waarin is bepaald dat verzekerd moet worden dat overtallige bebouwing moet worden gesloopt. Hiertoe is in de regels een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen, waarin is bepaald dat de nieuwe woning niet eerder kan en mag worden gebouwd dan nadat vaststaat dat de kleinere woning op het perceel volledig is gesloopt.

Door voornoemde maatregelen/regels te nemen, is het bestemmingsplan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening ruimte 2012.

Bodemvisie

In 2006 heeft de provincie het initiatief genomen voor het opstellen van een praktijkdocument Bodem voor de periode 2007 tot 2010. Het document van 1 november 2007 is specifiek gericht op de uitvoering van bodemsaneringen en speciaal bedoeld voor niet-bevoegd-gezag-gemeenten, adviesbureaus en andere instanties die betrokken zijn bij de uitvoering van bodemsanering.

De provincie wil haar beleid met betrekking tot de aanpak van bodemverontreiniging inzichtelijk maken. Het document beschrijft de wijze waarop de provincie de geboden (beleids) ruimte in de WBB invult vanuit de specifieke situatie in Brabant. Van elk onderdeel in de bodemsaneringsketen wordt een beknopte beschrijving gegeven van het generieke beleid en van de wijze waarop de provincie de betreffende onderdelen nader invult. De beleidsnota behandelt geen onderwerpen waarvoor de verantwoordelijkheid niet bij de provincie ligt. Voor onderwerpen waarvoor gemeenten bevoegd gezag zijn, werkt de provincie samen met de provincie Gelderland en Bodem+ aan een beleidsnota specifiek gericht op gemeentelijke bodemtaken. Voor dit laatste is ook het platform Bodembeheer Brabant (PBB) van belang. Het document moet nog tot een bodemvisie leiden.

Provinciaal Milieuplan 2011-2014 (ontwerp)

Het vast te stellen Provinciale Milieuplan (PMP) is de schakel tussen het Nationale Milieubeleidsplan en de Milieuplannen van de in de provincie Noord-Brabant gelegen gemeenten. Het bevat de milieudoelen van de provincie en hoe deze gerealiseerd kunnen worden. Provinciale Staten dienen bij het vaststellen van de Provinciale Milieuverordening rekening te houden met dit plan. De Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006-2010 komt met de vaststelling van het Provinciale Milieuplan 2011-2014 te vervallen.

Basiselementen van de provinciale visie zijn:

- Mensen in Noord-Brabant wonen, werken en recreëren in een gezonde, schone en veilige leefomgeving;
- Noord-Brabant draagt bij aan het verminderen van de mondiale milieubelasting voor dat deel waarvoor de provincie verantwoordelijk is;
- Het verbeteren binnen de planperiode van de basiskwaliteit voor de verschillende Milieuthema's;
- Het stimuleren van het schoonmaken en schoonhouden van water, bodem en lucht.
- Het bevorderen van het zuinig omgaan met energie en grondstoffen en stimuleren van het gebruik van duurzame energie;
- Richten op het uitvoeren van wettelijke taken en aangegane afspraken.

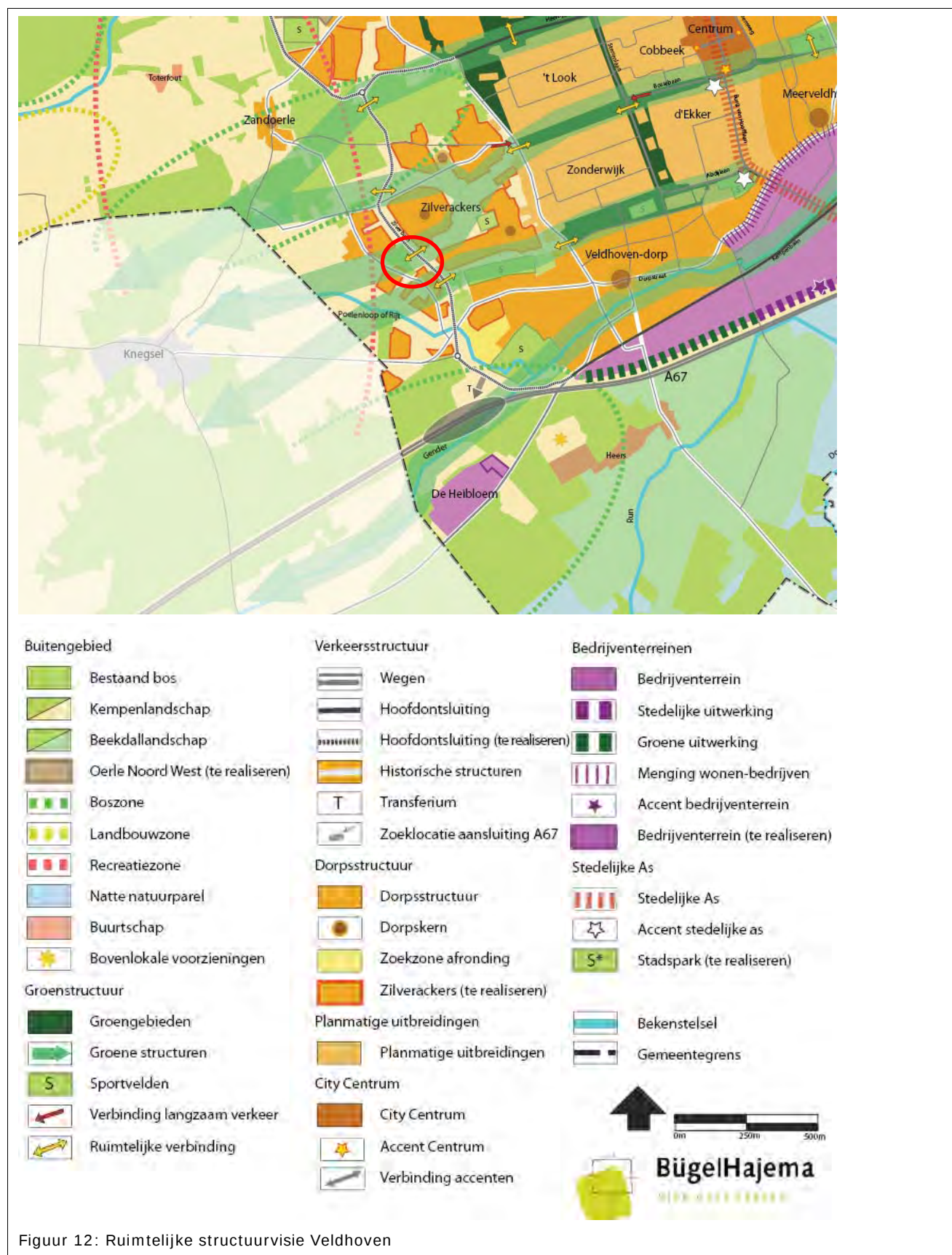
Thema's als duurzaamheid en klimaatbestendigheid vormen van meet af aan randvoorwaarden voor elk provincieplan en worden daarom in dit PMP niet verder uitgewerkt.

Het PMP biedt een sturend kader voor een negental thema's.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Brabant

In het provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Brabant 'Verplaatsen in Brabant' staat duurzame bereikbaarheid centraal. Een goede bereikbaarheid van de Brabantse steden en bedrijventerreinen wordt van groot belang geacht voor een vitale economie.

Ook binnen het verkeers- en vervoersbeleid wordt gezocht naar een balans tussen economie, ecologie en sociaal-culturele ontwikkeling. Gestreefd wordt naar duurzame bereikbaarheid door mobiliteit op maat: per gebied een passende invulling geven aan mobiliteit.



Figuur 12: Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Het PVVP formuleert niet alleen de provinciale visie op mobiliteit maar ook de ambities die in samenwerking met regio's en gemeenten moeten worden opgepakt. Samenwerking leidt tot extra uitvoeringskracht en tot werkelijk integrale oplossingen.

Het PVVP levert een bijdrage aan economische kwaliteit onder meer door een beter vestigings-klimaat door betrouwbare bereikbaarheid van economische centra en goed functionerende infrastructuur-netwerken die ook nog eens goed met elkaar zijn verbonden. De bijdrage van het PVVP aan sociale kwaliteit heeft onder meer betrekking op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en verbetering van de sociale veiligheid. Door in het ruimtelijk beleid mobiliteitsproblemen te voorkomen die negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de toekomst levert het PVVP ook een bijdrage aan de ecologische kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling van de wegenstructuur op de grens van Veldhoven en Eindhoven past binnen het provinciale beleid en levert een bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen uit dit beleid.

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP '97. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben ze, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, een Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie Noord-Brabant zijn deze beide nagenoeg identieke plannen in één boekwerk samengevoegd.

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijven-terreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling, zoals de Ontwikkelingsplan A2-Zone, het Rijk van Dommel en Aa (voorheen Middengebied) en het Nieuwe Woud.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het RSP zijn formele status verloren. De regio blijft het RSP echter wel hanteren als kader voor haar ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

De ruimtelijke structuurvisie Veldhoven "Durven kiezen voor kwaliteit" is vastgesteld op 3 juni 2009. De gemeente Veldhoven heeft ervoor gekozen om vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie voor het gehele grondgebied op te stellen. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie is koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen'. Daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst. In de nieuwe structuurvisie (figuur 12) 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 belangrijk 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.

Op de verbeelding van de structuurvisie is (de omgeving van) het plangebied aangeduid als 'dorpsstructuur' met een 'groenstructuur'.

De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorpsstructuur van Veldhoven zijn:

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

Om dit te bereiken wordt onder meer ingezet op de inrichting van de openbare ruimte en het versterken van stedenbouwkundige kenmerken.

Deze onderscheiden dorpse gebieden hebben naar verwachting ook overeenkomsten in het toekomstperspectief. De indeling wordt benut als houvast voor de toekomst. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de kenmerkende nuanceverschillen binnen de gebieden en met andere verbijzonderingen. Een bijzondere positie wordt ingenomen door het stelsel van wegen van de oorspronkelijke wegenstructuur. Hiervoor zijn een herkenbare opzet en inrichting van belang.

Over verkeer en infrastructuur wordt in de structuurvisie aangegeven dat het verkeerssysteem niet optimaal functioneert. Op een aantal plekken wordt gestreefd naar een impuls voor de verkeersstructuur van Veldhoven, om ook in de toekomst garant te kunnen staan voor een duurzame ontsluiting van Veldhoven.

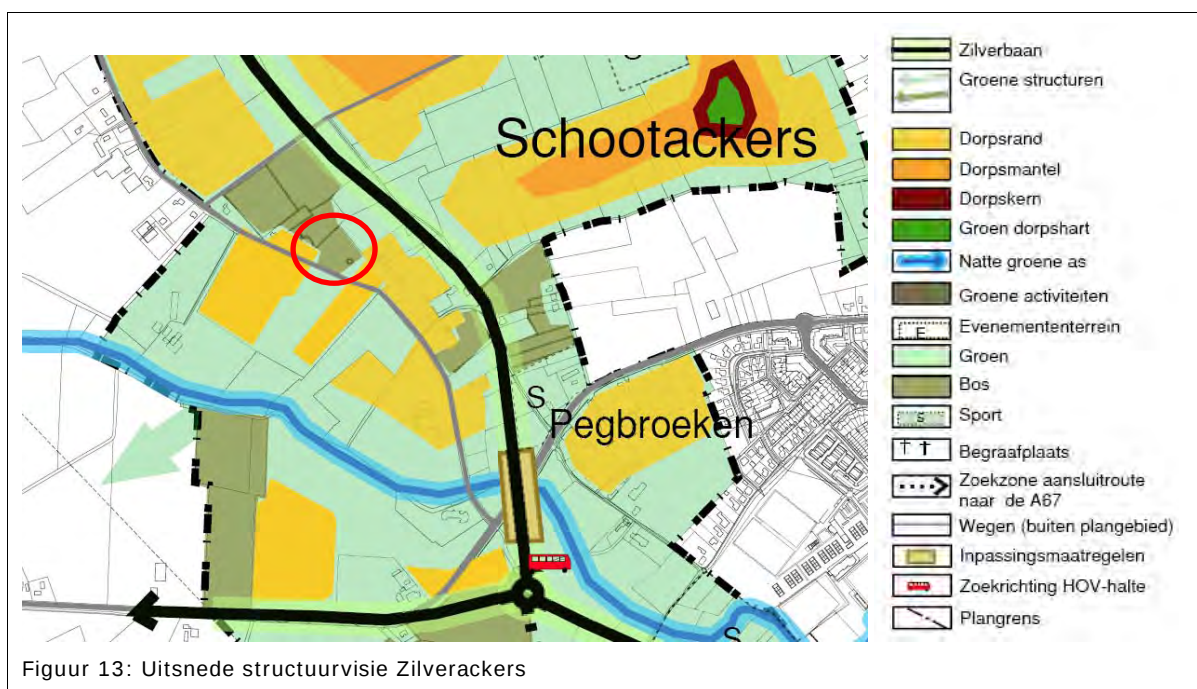
Het gaat hierbij onder meer om:

- verbetering van de hoofdwegenstructuur van Veldhoven;
- kwalitatieve verbetering van de verkeersstructuur, waarbij de overheersende rol van het autoverkeer plaatselijk wordt teruggedrongen ten gunste van het langzame verkeer;
- uitbreiding van het (H)OV-netwerk, met name in de richting van De Run, het City Centrum en de woonwijken.

Structuurvisie Zilverackers en Masterplan Veldhoven-West

De gemeente Veldhoven gaat ten westen van Veldhoven een nieuwe woningbouwlocatie 'Zilverackers' ontwikkelen. Er wordt uitgegaan van de bouw van circa 2.700 woningen in de periode tussen 2009 en 2030, 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.

Hiertoe is in 2009 een structuurvisie (figuur 13) en in 2007 een Masterplan opgesteld. Het plangebied is als bos aangemerkt nabij de dorpsrand.



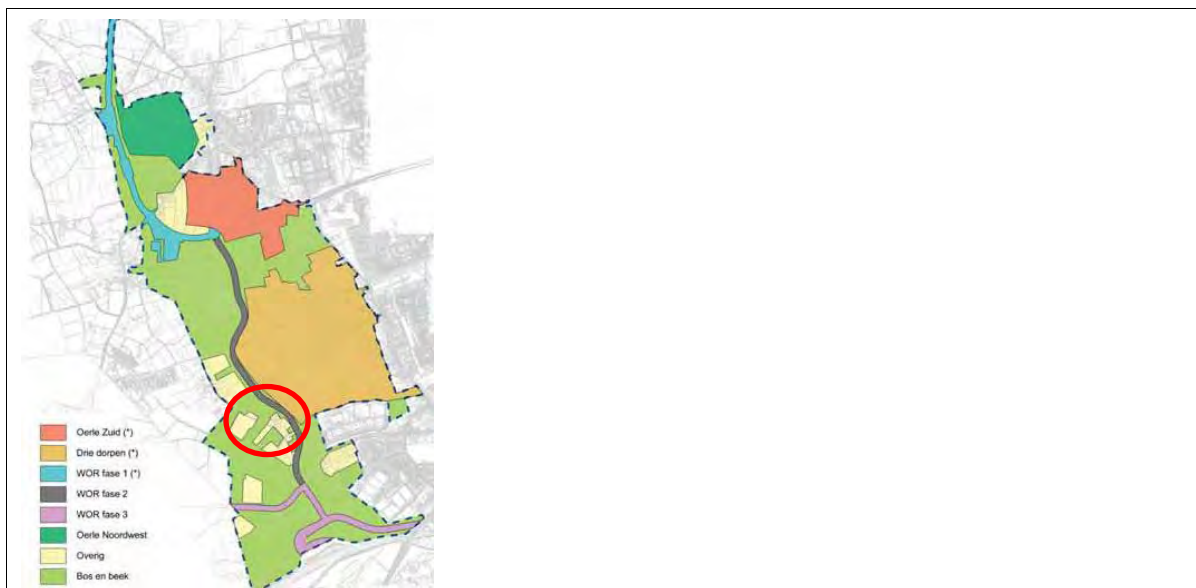
Gebiedsvisie landschap Zilverackers

In opdracht van de gemeente Veldhoven is in 2009 een gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers (figuur 14) opgesteld. 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.

Op de Visiekaart (figuur 15) wordt het plangebied als bestaand bos aangemerkt.

Landschapsplan Zilverackers

Het Landschapsplan Zilverackers uit 2011 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 14: Gebiedsvisie, indicatie begrenzing bestemmingsplannen



Figuur 15: Gebiedsvisie, Visiekaart

Verkeersbeleid

De gemeente Veldhoven heeft in 1995 de Structuurvisie en in 1996 het Verkeersveiligheidsplan (1996) vastgesteld. Daarna hebben zich diverse nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de groei van het autogebruik in het algemeen leiden tot een toenemende verkeersdruk. De leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van Veldhoven komen hierdoor in de knel.

In het Verkeerscirculatieplan (VCP, vastgesteld 2007) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar. In het VCP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor de verschillende vervoerwijzen, het parkeren, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

Als ambities is een aantal ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen beschreven. Eén van de ambities is het realiseren van een westelijke ontsluitingsroute, waartoe reeds een tweetal bestemmingsplannen ('Verlengde Oersebaan, 1^e fase Westelijke Ontsluitingsroute' en 'Zilverbaan, 2^e fase Westelijke Ontsluitingsroute') onherroepelijk is geworden. Indirect draagt het bestemmingsplan voor de locatie Zittard 24 daarmee ook bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van verkeer.

Woonvisie

Ter aanvulling op het gemeentelijk beleid wordt nog de 'Woonvisie Veldhoven 2010-2014' genoemd, van februari 2010. De boodschap luidt: 'Van kwantiteit naar kwaliteit'. In deze woonvisie staan vier thema's centraal: Meer keuzemogelijkheden, blijvend aandacht voor betaalbaarheid, meer kansen voor mensen met een zorgvraag, zoals senioren, en een gevarieerder aanbod wonen met begeleiding. Deze vier centrale thema's zijn uitgewerkt in richtlijnen voor het woningaanbod en in een handelingskader voor de gemeente. Daarnaast is een actieplan toegevoegd.

Voor onderhavige ontwikkeling is deze visie weinig relevant; er wordt een noodwoning en een bestaande woning gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuwe woning komt. De woningvoorraad neemt niet toe.

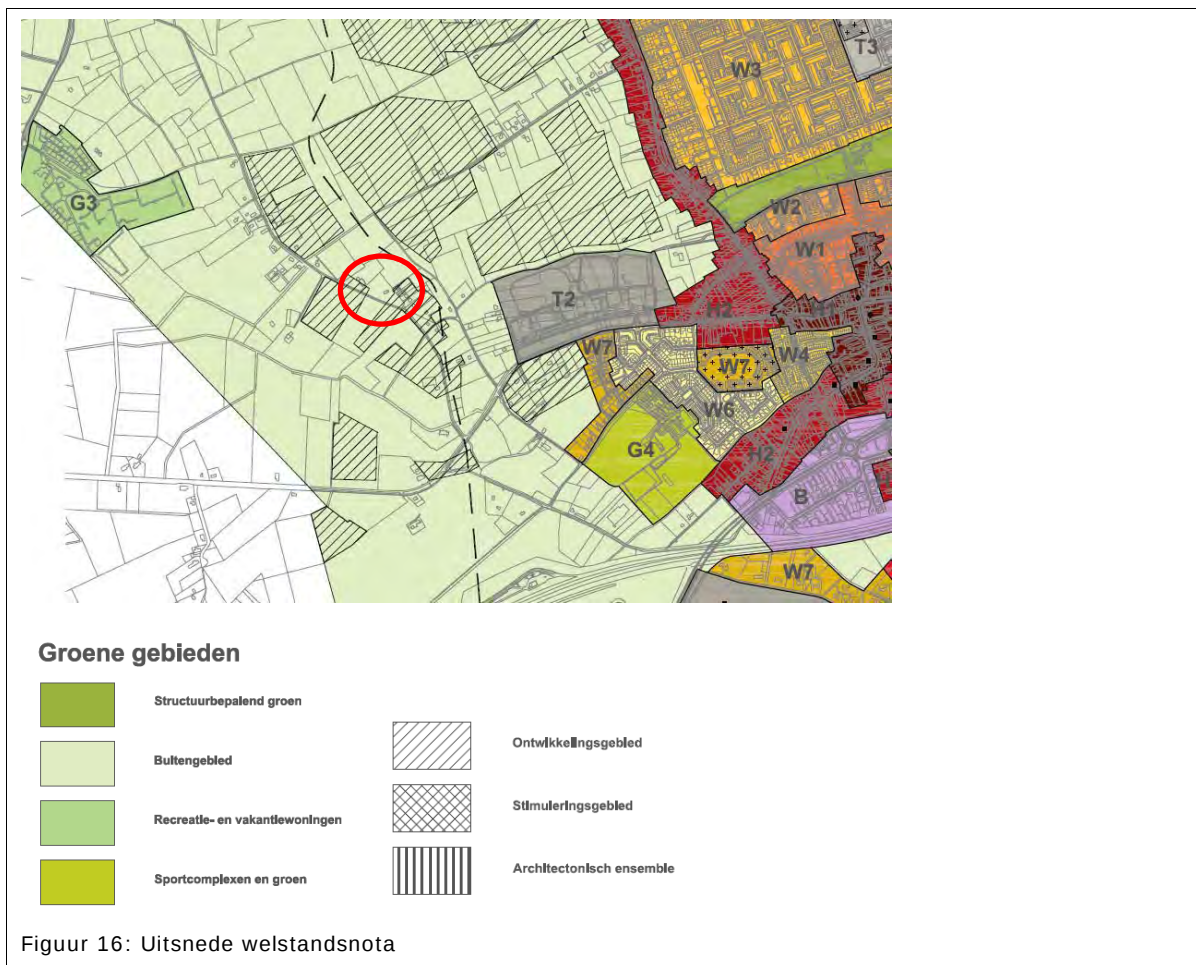
Beleidsnota afhankelijk wonen

In september 2010 is een beleidsnota vastgesteld, waarin onder andere mantelzorg aan bod komt. Het bieden van deze zorg kan ontstaan bij gewone burgerwoningen, maar ook bij agrarische en niet-agrarische burgerwoningen. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven hieraan medewerking te willen verlenen. Mantelzorg mag geboden worden in een zelfstandige woonvorm bij de woning. De provincie heeft hiervoor een voorbeeldregeling (vrijstelling, thans afwijking) opgesteld, waar de gemeente Veldhoven zich ook in kan vinden. Deze regeling maakt het mogelijk om een bijgebouw, zoals garage of schuur, te gebruiken als tijdelijke woonruimte. Deze zogenaamde afhankelijke woonruimte moet dienen voor de opvang van iemand met een aantoonbare vraag naar verzorging. Verder worden voorwaarden gesteld aan de omvang en ligging van het bijgebouw. Bovendien dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden (omgeving, veiligheid en milieu). In de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan is, conform de beleidsnota, een regeling voor mantelzorg opgenomen.

Welstandsnota

De gemeente beschikt over een Welstandsnota 2008 (inclusief wijzigingen september 2010). Welstand richt zich op de verschijningsvorm en plaatsing van gebouwen en objecten in de omgeving. Welstand beoordeelt of een bouwwerk in zichzelf consequent is en in relatie tot bouwwerken in de directe omgeving passend is. Welstand gaat dus over de kwaliteit en de uitstraling van het bouwwerk ten opzichte van de bebouwing in zijn omgeving.

Met het uitvoeren van welstandtoezicht stelt de gemeente Veldhoven zich ten doel een wezenlijke bijdrage te leveren aan het behoud, de verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent een prettig woon-, leef-, en werkklimaat binnen de gemeentegrenzen. In hoofdstuk 3.2 is al op de welstandsnota (figuur 16) ingegaan.



Bestemmingsplan

De beoogde projectlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. In paragraaf 1.2 is hierop reeds ingegaan zodat nu met een verwijzing daarnaar wordt volstaan.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015

De gemeente Veldhoven heeft op 9 februari 2010 een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Hierin komen de volgende speerpunten naar voren:

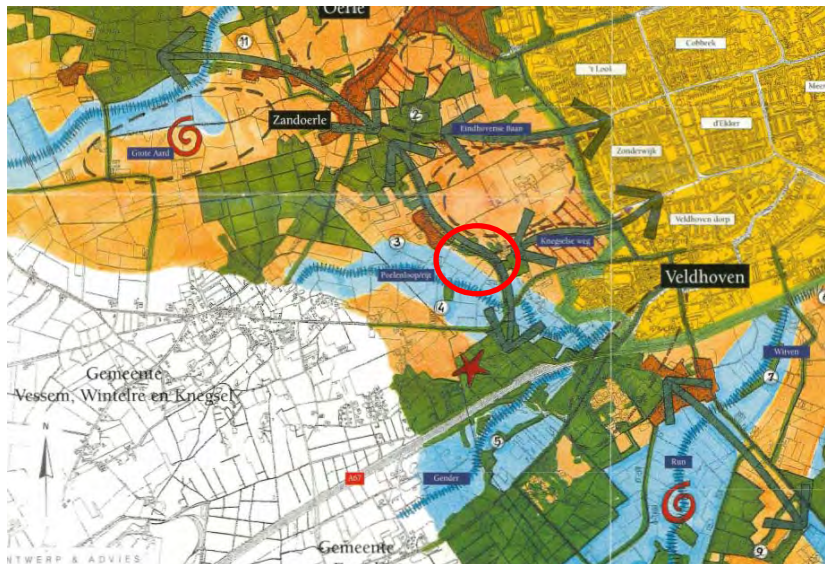
- scheiden schone en vuile waterstromen;
- gescheiden houden schone en vuile waterstromen;
- schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem, indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater geretendeerd en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- aansluiten bij natuurlijk (grond)watersysteem;
- inpassen bestaand oppervlaktewater.

Groenbeleidsplan Veldhoven 2009-2019

Het Groenbeleidsplan Veldhoven 2009-2019 maakt inzichtelijk welke belangrijke groenstructuren binnen de gemeente aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Hierdoor wordt een duurzame ontwikkeling van het groen in deze structuren gewaarborgd. Het groen krijgt zo de mogelijkheid uit te groeien.

Naast het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren is het groenbeleid (groenbeleid, bodembeleid en beheer en onderhoud) een belangrijk onderdeel van dit plan. Hierin wordt de inhoudelijke koers voor het groen in de gemeente bepaald.

Het landschapsbeleidsplan (figuur 17) vormde een bouwsteen voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009. Doel is om te komen tot een waardebeoordeling van het huidige landschap waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een gefundeerde sturing plaatsvinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de leefbaarheid van het landschap voor de inwoners worden vergroot. Op basis van een analyse en visie, is gekomen tot een reeks van projecten. Jaarlijks worden de projecten geprioriteerd.



Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening 2010. Echter niet alleen het vluchten, maar ook de bereikbaarheid voor de hulpdiensten is van het grootste belang. Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de bestrijding van brand, dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden. (Bouwbesluit, 2003, artikel 2.190, lid 1). De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van de beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

De Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' uitgegeven. Brandweer Veldhoven heeft deze handleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de 'Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven'.

Deze beleidsregels uit 2006 gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven. Deze regels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven.

4.4 Toetsing beleidskaders

Het initiatief past, nu er sprake is van vervangende nieuwbouw met een geringe impact, binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. De gemeente Veldhoven wenst ter ontsluiting van Zilverackers een ontsluitingsroute, de Zilverbaan, te realiseren. Huidige bewoners ter hoogte van het tracé moeten verhuizen. In dit geval is een locatie gezocht, waarbij de geldende beleidskaders herbouw van een burgerwoning niet in de weg staan. Met name voorziet het provinciaal beleid erin om deze locatie in het buitengebied voor bewoning om te zetten, nu het gebied richting de toekomst als 'kernrandzone' kan worden beschouwd. De grotere maat van de woning is acceptabel in een overgangsgebied tussen kom en buitengebied. Aan de regelgeving, zoals deze in de provinciale verordening wordt verwoord, wordt voldaan.

5 SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. Het perceel is niet gelegen nabij een spoorweg of industrieterrein.

Het plangebied is evenmin gelegen binnen de geluidszone voor de luchtgebonden geluid (35-Ke-zone) van de luchthaven Eindhoven. Het is niet toegestaan om binnen deze zone geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een afwijkingsbesluit akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden.

Onderzoeksrapport

Adviesburo Van Lienden heeft in een rapport van 4 februari 2012 (opgenomen in de bijlage) een akoestisch verricht vanwege de Zittard en Zilverbaan; dit betreft een 60 respectievelijk 50 km/uur weg. De verkeersintensiteiten zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek dat vanwege het bestemmingsplan voor de Zilverbaan is verricht. Op de gevel(s) van de geplande nieuwbouwwoning is een geluidbelastingwaarde berekend juist gelijk aan de geldende voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Er gelden daarom geen beperkingen vanuit de Wgh voor het realiseren van de geplande nieuwbouwwoning.

Een aanvraagverzoek voor een hogere grenswaarde aan het college van burgemeester en wethouders is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Dit staat los van een latere toets aan het Bouwbesluit, waar het met name om de binnenwaarden van nieuwe woningen gaat.

5.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Doel van de Wet Luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het Rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van 1 vervangende woning. Deze ontwikkeling valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM.

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft een gemeentebreed luchtkwaliteitsonderzoek uit laten voeren. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in 'Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven - Schone lucht in een groeiende woonomgeving' (Milieudienst regio Eindhoven, december 2006). De inspanningen van de gemeente zijn er op gericht om de inwoners een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving te bieden. Dit kan alleen wanneer er ook maatregelen worden getroffen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Via gemeentelijke maatregelen wordt gestreefd naar het verbeteren van de luchtkwaliteit in Veldhoven:

- in 2015 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) op leefniveau nergens overschreden;
- in 2010 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) op leefniveau nergens overschreden. Onder leefniveau wordt verstaan: een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden;
- in 2010 is het aantal overschrijdingen van de 24-uur-gemiddelde concentratie fijn stof met 80% afgenomen ten opzichte van de situatie in 2005;
- in 2015 is geen sprake meer van overschrijdingen.

Alle nieuwe ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen binnen de gemeente worden (in de fase van planvorming) getoetst aan dit Luchtkwaliteitsonderzoek.

Conclusie

Er is sprake van de vervangende nieuwbouw van een woning. De luchtkwaliteit is daarmee niet in het geding. Aan beleid en regelgeving wordt voldaan.

5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het nieuwe beoordelingskader voor stank uit de veehouderij. Volgens de Wgv moet er een ruimtelijke scheiding zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De normen in de Wgv zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder een geurremissie. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. Gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze desgewenst zelf een andere norm mogen stellen dan in de Wgv is opgenomen. In de Wgv zijn voor een groot aantal diersoorten geurremissiefactoren opgenomen, echter niet voor melkrundvee en paarden. Volgens de Wgv geldt hiervoor een vaste afstand van minimaal 50 m voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De gemeentelijke verordening moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van een gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met het geurniveau (achtergrondbelasting)¹ in het gebied en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Deze relatie tussen gewenste ruimtelijke ontwikkeling en geurniveau wordt in een gebiedsvisie uitgewerkt. Het is gebruikelijk om voorafgaand aan de gebiedsvisie een Quickscan uit te voeren voor het heel gemeentelijk grondgebied.

In de nabijheid van het plangebied komen geen veehouderijen voor die een invloed hebben of kunnen hebben op de beoogde ontwikkeling.

Quickscan geur

Met de Quickscan van 26 juni 2007 worden ruimtelijke knelpunten in relatie tot de Wgv in beeld gebracht. Wanneer knelpunten gesignaleerd worden, kan de gemeente besluiten om in een gebiedsvisie andere normen te onderzoeken die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Dit hoeft niet bij voorbaat voor het gehele grondgebied van de gemeente. Dit kan ook een deelgebied betreffen, namelijk daar waar in de Quickscan knelpunten zijn aangetroffen. In het geval dat geheel geen knelpunten worden aangetroffen is het opstellen van een gebiedsvisie niet nodig. Met andere woorden: het feit dat de Quickscan geen knelpunten signaleert, betekent dat de standaardnormen uit de wet passend zijn en dat het dien ten gevolge niet nodig is om andere normen te gaan hanteren dan wel een verordening daarvoor op te stellen.

Naar aanleiding van de Quickscan kunnen ook conclusies worden getrokken aangaande het aanhoudingsbesluit (bijvoorbeeld om deze te nemen dan wel geheel of gedeeltelijk in te trekken). In de Quickscan zijn voor nu en de toekomst geen knelpunten ter plaatse van Zittard geconstateerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vervangende nieuwbouwwoning.

5.4 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit.

Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten.

Bodemfunctiekaart

De gemeente heeft de verplichting om een bodemfunctiekaart vast te stellen. De gemeente Veldhoven heeft in 2008 een bodemfunctiekaart vastgelegd, de bodemfunctiekaart is in 2010 gewijzigd in verband met enkele nieuwbouwprojecten. In deze nota wordt nader invulling gegeven aan de doelstelling en de toepassing waarvoor de bodemkwaliteitskaart wordt opgesteld.

Nota bodembeheer

In dit rapport uit 2010 worden de beleidsregels beschreven voor het toepassen van grond op (land)bodem binnen de gemeente Veldhoven. De gemeente Veldhoven heeft gekozen voor een gebiedsspecifiek kader. Deze Nota bodembeheer dient als de beleidsmatige onderbouwing voor de keuze van een gebiedsspecifiek kader. Het doel van de Nota bodembeheer is om het grondverzet met een bodemkwaliteitskaart verder te faciliteren.

In deze Nota bodembeheer wordt gesproken over grond, aangezien binnen de gemeente Veldhoven geen tot zeer weinig bagger vrijkomt bij werkzaamheden. Mocht alsnog bagger vrijkomen dan kan waar grond staat ook bagger worden gelezen.

Dit document bevat tevens de bodemthema's die binnen de gemeente Veldhoven van toepassing zijn. De bodemthema's zijn puur informatief en worden gebruikt om in de toekomst een verdere invulling te geven aan de gemeentelijke bodemambities. De gemeente Veldhoven wil uiteindelijk een (gebiedsgericht) duurzaam bodembeleid ontwikkelen.

Onderzoeksrapport

In opdracht van de gemeente Veldhoven is een onderzoek verricht naar de gesteldheid van de bodem. De rapportage van 14 maart 2012 is als bijlage opgenomen.

Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- de bovengrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters;
- de ondergrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters;
- het grondwater, ter plaatse van peilbuis 101 (gelegen ten noorden van het perceel) matig verontreinigd is met cadmium en zink en licht verontreinigd is met barium, kobalt, nikkel en xylenen.

De hypothese 'De gehele locatie is verdacht' dient aangenomen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de matige verontreinigingen van cadmium en zink in het grondwater een aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Echter, uit een interne notitie van de gemeente Veldhoven blijkt dat de verhoogde gehalten vermoedelijk te relateren zijn aan natuurlijke processen in de bodem waardoor een aanvullend onderzoek niet zinvol wordt geacht. De aangetoonde gehalten in het grondwater kunnen echter wel gebruiksbeperkingen voor het perceel opleveren.

Conclusie

De gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om het grondwater niet op te pompen ten behoeve van consumptie, drenken van een en besproeien van gewassen.

5.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen.

Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar.

Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden.

Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie.

De lichtere categorie wordt ook wel Preventiebeleid Zware Ongevallen genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport opstellen.

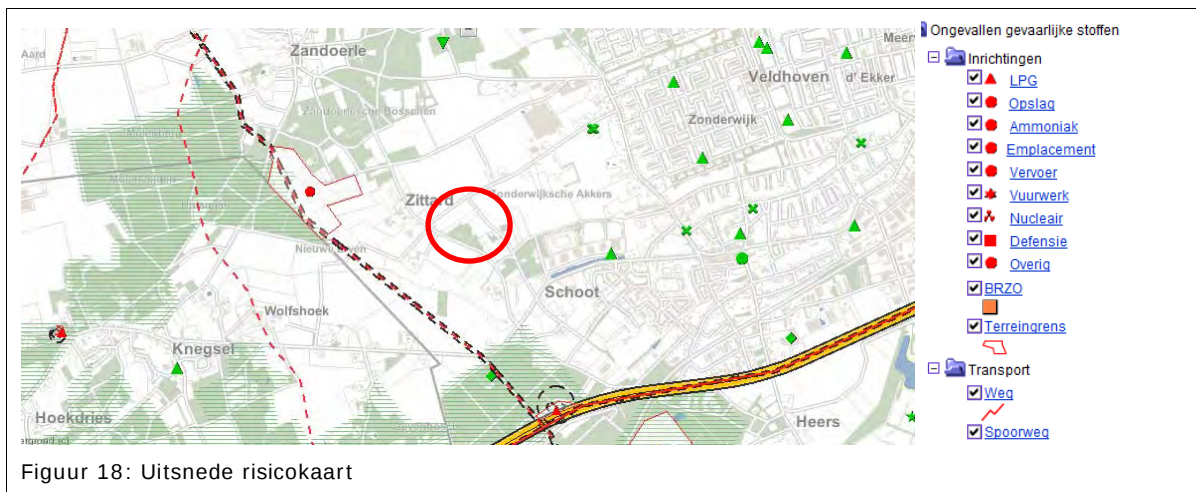
Inrichtingen

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Veldhoven uit 2008 geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente en geeft aan welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen en zonodig verder te verbeteren.

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



Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 18) zijn er geen risicobedrijven gelegen in de (directe) omgeving van het plangebied. Op 675 meter ligt slechts een camping/inrichting gevaarlijke stoffen.

Het beoogde gebruik van het plangebied voor bewoning betreft geen risicovolle activiteit, derhalve heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Transportroutes en Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 1 januari 2010 zijn risico-normen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Slechts op 460 meter ligt een PRB brandstof-buisleiding (DSM pijpleiding Rotterdam-Beek).

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of over binnenwateren

Er bevinden zich geen spoorwegen of hoofdvaarwegen in de nabijheid van de planlocatie.

Conclusie

Aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw, eventuele bedreigende situaties zich op een ruime afstand bevinden én reeds meerdere woningen om een kortere afstand daarvan zijn gelegen, vormt externe veiligheid geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 Water

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

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer. De provincie heeft op 20 november 2009 ook het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 vastgesteld, welke 22 december 2009 in werking is getreden.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 'Kracht Water' 2010-2015 van het waterschap De Dommel is een strategisch document. Hierin geeft het waterschap aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en deze worden bereikt. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan en vervangt het voorgaande waterbeheerplan 2001-2004 'Door water gedreven' en de Strategische Nota 2006-2009 'Waterwerk in uitvoering'. Het waterplan kent zes thema's: droge voeten, natuurlijk water, voldoende water, schoon water, schone waterbodem en mooi water.

Beleidsnota Stedelijk Water

De beleidsnota Stedelijk water uit 2000 richt zich op het waterbeheer in het stedelijk gebied. Onder stedelijk water wordt verstaan het grondwater, oppervlaktewater en de neerslag (watersysteem) zoals die zich in de stedelijke en de verharde gebieden manifesteren. In het bebouwd gebied wordt de beleidsnota gebruikt om de woon- en werkfunctie van dit gebied zo goed mogelijk in het watersysteem in te passen. Een optimale samenwerking met alle partijen in het stedelijk gebied, met name met gemeenten, maar ook met anderen zoals provincie, waterleidingmaatschappijen, burgers en bedrijven, is hiervoor van essentieel belang. Pas dan kan worden gesproken over 'samen werken aan stedelijk water'.

In deze nota wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het waterschap inhoud geeft aan zijn rol in het stedelijk gebied in het verlengde van de strategische visie, enerzijds als watersysteembeheerder en anderzijds als schakel in de waterketen.

Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water uit 2006 vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. De komende jaren worden grote aantallen activiteiten op het gebied van stedelijk water samen met gemeenten opgepakt.

Nota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

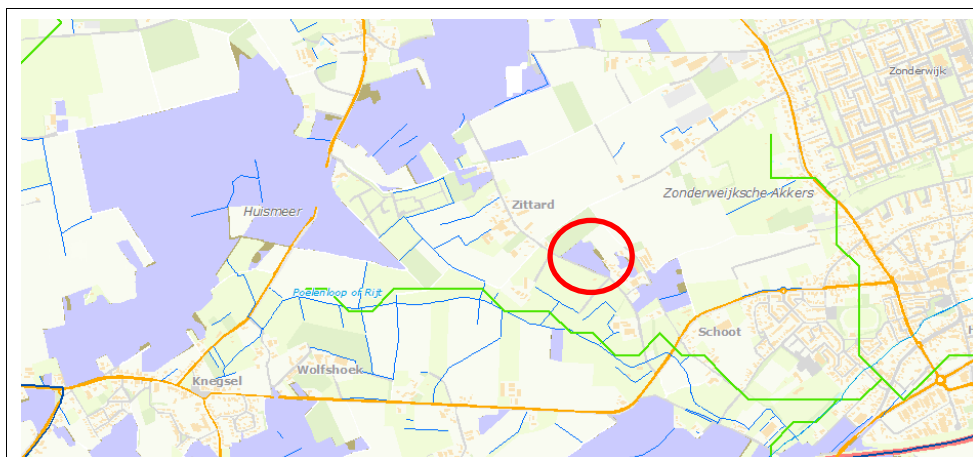
De nota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk uit 2006 geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Bovendien geeft dit document uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets:

- inventarisatie van het bestaande watersysteem in het gebied;
- bepalen in hoeverre de nieuwe situatie in het gebied van invloed is op het watersysteem en de waterhuishouding (kwalitatief en kwantitatief);
- ruimtelijke en technische maatregelen ontwerpen die de negatieve invloed van de greep compenseren;
- deze maatregelen toetsen aan de eisen voor een natuurlijk, duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- check op aanwezigheid van de waterparagraaf;
- check op aanwezigheid grondwaterbeschermingsgebieden, alsmede een ruimtelijke vertaling/bescherming daarvan.

Waterstructuurplan

Het provinciale beleid (figuur 19) richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.



Figuur 19: Uitsnede wateratlas 'Beschermd gebied waterhuishouding'

Ter plaatse ligt een drukriolering. Dat betekent dat hier geen hemelwater op mag worden gezet. Daarbij is de verwachting dat de hoeveelheid vuilwater niet echt toe zal nemen en worden geen belemmeringen verwacht. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt, zo nodig met een infiltratievoorziening, en dus niet op de drukriolering.

Het aandeel verhard oppervlak, zal binnen het plangebied wel toenemen echter in een dermate geringe omvang dat dit niet tot problemen of extra retentie hoeft te leiden.

Het verhard oppervlak neemt circa 325 m² toe, rekening houdend met de begrensde bouw-mogelijkheden uit het bestemmingsplan én de te slopen gebouwen. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Met de HNO-tool (opgenomen bij het wateradvies) kan worden bepaald hoe men er voor kan zorgen dat een ontwikkeling hydrologisch neutraal is. Aan de hand van de verhardingstoename en enkele gebiedseigenschappen wordt berekend hoeveel water er vastgehouden moet worden. Vervolgens kan worden bepaald hoe het water, door berging en infiltratie, zal worden vastgehouden.

Hydrologisch ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang tot gevolg heeft. Er mogen in het plangebied en daarbuiten geen hydrologische knelpunten gecreëerd worden. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet toeneemt;
- de omvang van de grondwateraanvulling gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven of verbeteren.

De HNO tool van het waterschap wijst uit

Bestaand verhard oppervlak 125 m²

Toekomstig verhard oppervlak 450 m²

Afvoercoëfficiënt projectgebied 0.33 l/s/ha

Te bergen en/of infiltreren volume T10+10% 16 m³

In nader overleg zal worden gekozen voor een ondergrondse infiltratievoorziening (grindkoffer, ondergrondse bergingskelder, kratten of een waterdoorlatende bestrating) danwel een bovengrondse infiltratievoorziening (leegloopveld, vloeiveld, infiltratiegreppel of wadi). Vooralsnog ligt een waterdoorlatende bestrating het meest voor de hand.

Overleg waterbeheerder

Dit bestemmingsplan is in het kader van formeel vooroverleg naar het Waterschap verzonden. In paragraaf 8.2 wordt het advies van het Waterschap (opgenomen in de bijlage) besproken, evenals de gemeentelijke reactie daarop.

5.7 Ecologie / flora en fauna

Op basis van Natura 2000, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natuur 2000-gebieden. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten is in de Ffw geregeld. De Ffw kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het zogenaamde nee, tenzij principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten.

Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Ffw en enkele andere wijzigingen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Ffw aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden, aangezien voor de meest algemene soorten er een vrijstelling van de verbodsbepalingen komt. Bij het toepassen van de Ffw wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermde soorten:

1. de algemene beschermde soorten waarvoor ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden geldt. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht;

2. de in Nederland als bedreigd beschouwde soorten waarvoor een strikter beschermingsregime geldt. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
3. de strikt beschermde soorten, waaronder alle vogel-, plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Ffw) zijn aangewezen als bedreigde soorten, waarvoor voor verstoring geen vrijstelling of ontheffing kan worden verleend. Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, mits gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Voor het overtreden van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen is altijd ontheffing noodzakelijk.

Ontheffing kan alleen worden verleend als er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is, er sprake is van een in de wet genoemde reden van openbaar belang en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Daarnaast is er een kleine categorie van zeldzame soorten die op Bijlage II van de Habitatrichtlijn voorkomen, maar niet beschermd zijn op grond van de Ffw. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid ontheffing aan te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthefpingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden. De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Flora- en faunawet

Vanwege de ligging in het agrarisch gebied is het mogelijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Ffw bevinden.

Boswet

De Boswet heeft de instandhouding van het Nederlandse bosareaal en houtopstanden als doel en biedt bescherming aan bosgebieden buiten de bebouwde kom. Deze bebouwde kom valt niet altijd samen met de bebouwde kom ingevolge de wegenverkeerswetgeving. De Boswet kent drie belangrijke instrumenten ter instandhouding van bosareaal en houtopstanden buiten de bebouwde kom:

- de meldingsplicht;
- de herbeplantingsplicht;
- het kapverbod.

Iedereen, ongeacht of hij eigenaar is volgens de Boswet, die een houtopstand gaat vellen moet deze activiteiten vooraf melden. Deze verplichting geldt niet als onder andere:

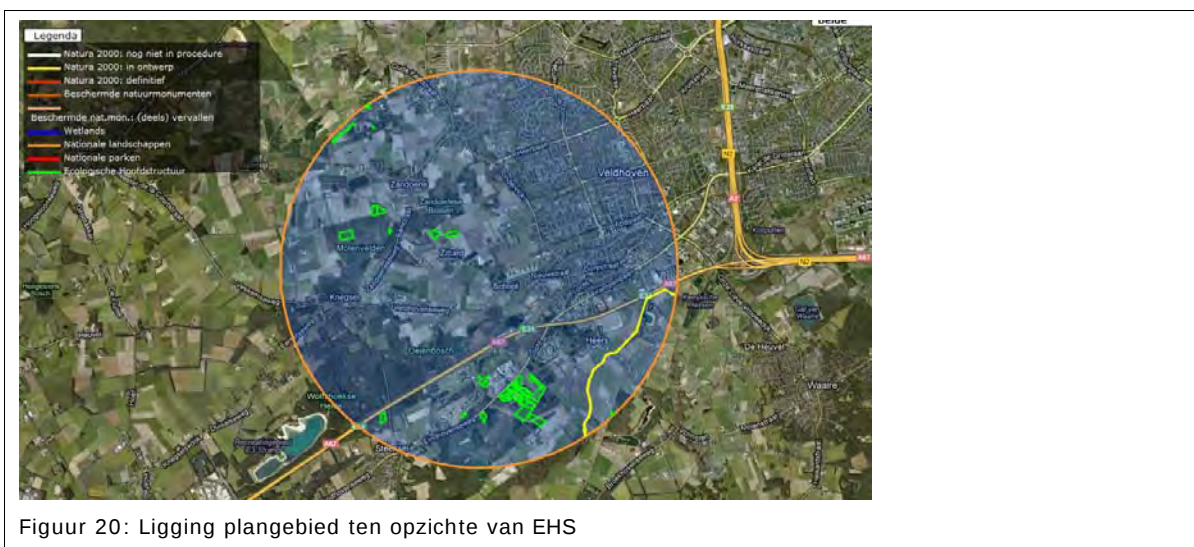
- de grond nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig een goedgekeurd bestemmingsplan;

- het gaat om houtopstanden die een zelfstandige eenheid vormen, en of geen grotere oppervlakte beslaan dan 10 are, of in geval van rijbeplanting, gerekend over het totaal aantal rijen, niet meer bomen omvat dan 20 stuks;
- het gaat om uitdunning van een bos;
- het gaat om periodiek vellen van griend- en hakhout;
- houtopstanden op erven en in tuinen, houtopstanden binnen de bebouwde kom, treurwilgen, Italiaanse populieren, linden, paardenkastanjes, wegbeplanting en beplanting langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren, kerstbomen, vruchtbomen en windschermen om boomgaarden en kweekgoed.

De herplantingsplicht houdt in dat het gekapte bos opnieuw moet worden ingeplant of op een andere plek moet worden gecompenseerd. Herbeplanting op andere grond, dan waar de houtopstand is verwijderd, mag alleen indien Dienst Regelingen hiervoor toestemming heeft gegeven, mogelijk met voorschriften en beperkingen. Het kapverbod kan worden opgelegd door het ministerie van LNV ter bewaring van natuur- en landschapschoon.

Ecologische Hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantalsoorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Het plangebied zelf bevat geen EHS (figuur 20).



Onderzoeksrapport

Bureau De Groene Ruimte heeft in een rapportage van 9 maart 2012 (zie bijlage) het plangebied op ecologie beoordeeld. Geconcludeerd wordt:

- door de ingreep worden mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (tabel 3 Habitatrichtlijn Ffw) en Alpenwatersalamander (tabel 2, Ffw) verstoord;
- om de aan-/afwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en Alpenwatersalamander vast te stellen is nader onderzoek in het juiste seizoen noodzakelijk. Voor vleermuizen dient een werkwijze te worden gekozen op basis van het vleermuisprotocol. Dit betekent dat in de periode mei - half oktober vier bezoeken worden gebracht om het aantal en de functie van de vaste verblijfplaatsen in beeld te brengen. Om de aanwezigheid van Alpenwatersalamander uit te kunnen sluiten, zijn ongeveer vijf bezoeken in de periode april - juni noodzakelijk;

- op dit moment zijn geen Eekhoornnesten aanwezig in de te kappen bomen, maar deze zijn in de toekomst niet uit te sluiten. Daarom wordt geadviseerd om kort voor aanvang van de bomenkap de bomen te controleren op aanwezigheid van nesten van Eekhoorn;
- met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep.

Gelet hierop wordt een nader onderzoek verricht naar de vleermuizen en watersalamander. Uit de voorlopige onderzoeksresultaten blijkt niet van een belemmering. Van een ontheffing is waarschijnlijk geen sprake. Zonodig kan, naar verwachting, met eventuele mitigerende maatregelen worden volstaan. Ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan, zal uitsluitend zijn verkregen. PM

Het ecologierapport is ook op de Boswet ingegaan. Het bos in het plangebied heeft een matige natuurwaarde en heeft geen bijzondere of specifieke ecologische waarden. Door de voorgenomen kap van de bomen zal 2.500 m² bos verdwijnen. Minimaal deze oppervlakte dient elders te worden gecompenseerd. Door de voorgenomen kap van de bomen zal het bos meer randen krijgen. Dit heeft geen effect op de aanwezige soorten, met uitzondering van Kuifmees en Goudhaan (deze typische bossoorten zullen elders gaan broeden). Bosranden zijn gunstig voor vogels en de ontwikkeling van geleidelijke overgangen. De functionaliteit van het resterende bos (4.000 m²) blijft in stand, mits het huidige boskarakter blijft gehandhaafd (geen sieraanplant onder de bomen). Op de lijst van beschermde bomen van augustus 2009 komt het adres Zittard 24 niet voor.

Er is ecologisch gezien geen reden om een grotere oppervlakte bos te compenseren dan wordt verwijderd (overcompensatie). Wel wordt aanbevolen om een meerwaarde voor natuur te vormen door het compensatiegebied te laten aansluiten op een bestaand (EHS) bosgebied met het natuurbeheertype 'bos zonder productie', zodat er op termijn goede mogelijkheden ontstaan voor bijvoorbeeld zangvogels door de menging van loof- en naaldbomen

Voor enkele bestemmingsplannen in en nabij Zilverackers is reeds in beeld gebracht hoe groot de verplichte natuurcompensatie is (wat moet de gemeente compenseren op basis van de betreffende plannen), hoe groot de planologisch-juridisch geregelde natuurcompensatie is (wat heeft de gemeente al geregeld in de betreffende bestemmingsplannen) en wat er resteert.

Bestemmingsplan 'Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute' (onherroepelijk):

Verplichte compensatie	46.600 m ²
Planologisch geregeld	<u>57.700 m²</u>
	11.100 m²

Bestemmingsplan 'Zilverbaan, 2e fase Westelijke Ontsluitingsroute' (onherroepelijk):

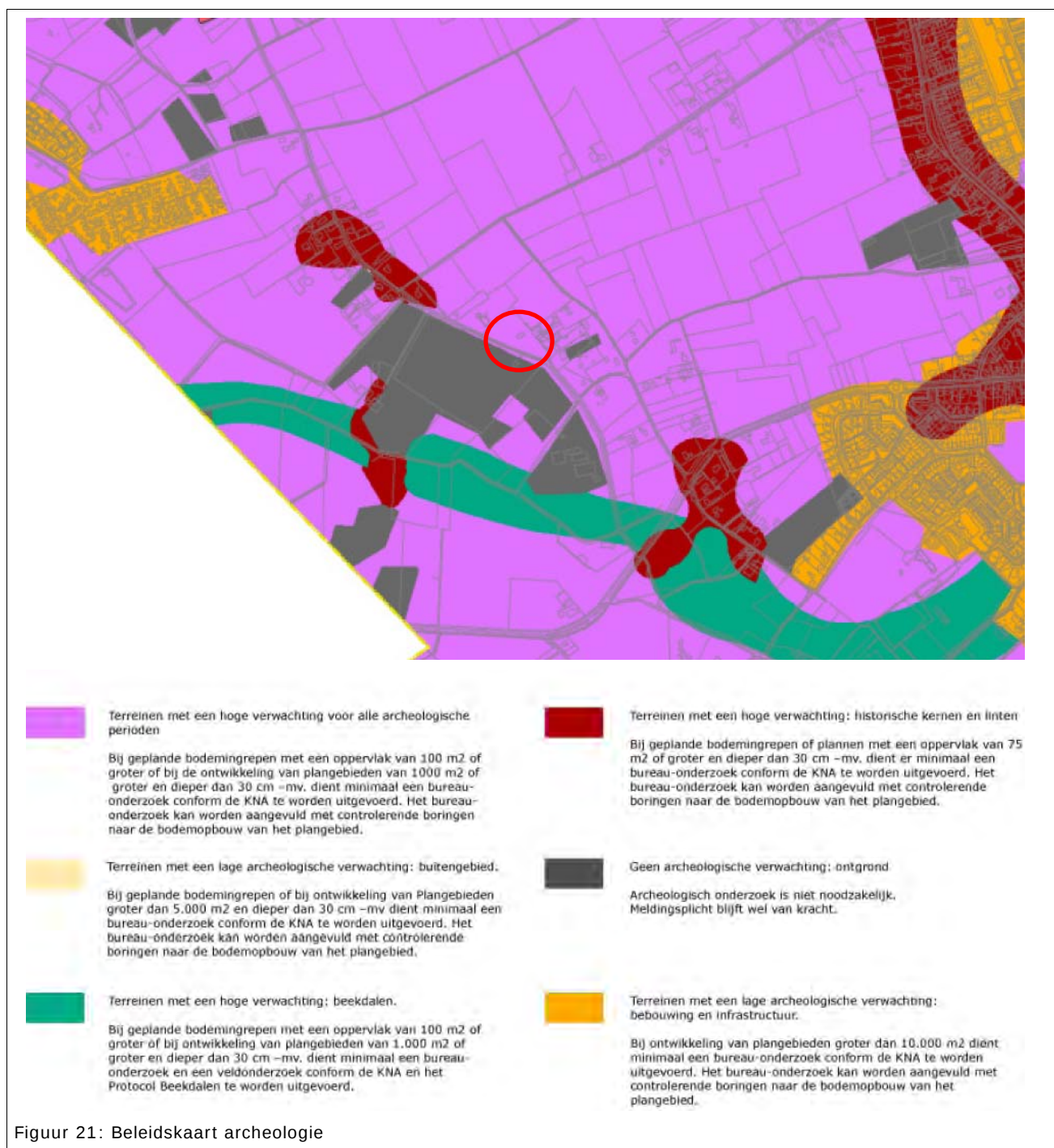
Verplichte compensatie:	38.896 m ²
Planologisch geregeld	<u>54.383 m²</u>
	15.487 m²

Bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' (onherroepelijk):

Verplichte compensatie	7.770 m ²
Planologisch geregeld	<u>30.762 m²</u>
	22.992 m²

Totale oppervlakte 'extra' natuurcompensatie: **49.579 m²**

Dit zijn extra gronden die planologisch/juridisch en qua uitvoering/financiën geregeld zijn.



Figuur 21: Beleidskaart archeologie

Op basis van voorliggend bestemmingsplan dient 2.500 m² in het kader van de Boswet gecompenseerd te worden en 2.500 m² op basis van het gestelde in de Verordening ruimte 2012 (zie ook paragraaf 4.2).

Conclusie

De ontwikkeling van het gebied heeft geen negatieve effecten op het gebied van ecologie.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Het verdrag werd opgesteld om het cultureel erfgoed voor toekomstige generaties te behouden. Dit resulteerde in 2007 in Nederland in een herziening van de Monumentenwet. Eén van de uitgangspunten van deze wet is het in situ proberen te bewaren. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg opgegraven te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, opgraving en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

De gemeente Veldhoven onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': Behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie van vindplaatsen waar nodig.

Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven

De gemeenteraad heeft op 16 december 2008 de Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven vastgesteld. Deze nota is opgesteld met als doel wetgeving en beleid (op rijks- en provinciaal niveau) inzichtelijk (toetsbaar) te maken, maar ook daar waar mogelijk eigen gemeentelijke keuzes te maken.

Hiervoor is een gemeentelijke beleidskaart gemaakt. Overzichtelijk staat aangegeven binnen welk gebied wel/geen archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Door het vaststellen van de archeologische beleidskaart, met de daaraan verbonden procedures voor archeologische onderzoeken, ontstaat een objectief kader waaraan getoetst kan worden. Dit beleid wordt vastgelegd in de regels van de bestemmingsplannen voor de hele gemeente. Hierdoor ontstaat een eenduidige en transparante werkwijze hoe omgegaan wordt met de ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemverstoring gepaard gaan. Uit de beleidskaart blijkt dat het plangebied een hoge verwachting kent voor alle archeologische perioden (figuur 21).

Bij een bodemingreep groter dan 100 m² of waarbij het ontwikkelingsgebied groter is dan 1.000 m² is een aanlegvergunning nodig. Als de oppervlakte van een bouwwerk groter is dan 100 m², is een archeologisch onderzoek nodig.

Onderzoeksagenda

Het plangebied ligt binnen het gebied Zilverackers. Hiervoor werd door de gemeente een archeologie-agenda (Theuws en Roymans) opgesteld. Uit deze onderzoeksagenda blijkt dat het volledige gebied Zilverackers een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft voor alle archeologische perioden vanaf het Neolithicum, maar sporen uit eerdere perioden kunnen niet worden uitgesloten.

Een groot deel van Zilverackers werd in 2010 en 2011 door middel van een proefsleuvenonderzoek onderzocht. Het deel waarbinnen het plangebied Zittard 24 ligt, werd hierbij niet meegenomen. Het proefsleuven onderzoek bevestigde de hoge archeologische verwachtingswaarde. Nabij het plangebied werden sporen van Middeleeuwse bewoning blootgelegd.

Quickscan en Advies

ArchAeO heeft in een rapportage van 13 april 2012 een quickscan en advies (opgenomen in de bijlagen) omtrent archeologie uitgebracht. Vanwege de middelhoge tot hoge verwachting voor archeologische resten voor het plangebied, wordt geadviseerd om de locatie van het bouwblok met een proefsleuvenonderzoek te laten onderzoeken. Dit dient conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.2) te gebeuren. Het onderzoek kan pas worden uitgevoerd als op het betreffende bouwblok de bomen zijn gerooid en de bestaande bebouwing is gesloopt. Met andere woorden, als het gebied toegankelijk is. Gezien de relatief beperkte omvang van het bouwblok, zou een proefsleuvenonderzoek met een optie tot doorstart naar een opgraving aan de initiatiefnemer meegegeven kunnen worden.

Op basis van de resultaten uit het proefsleuvenonderzoek kunnen vervolgens nadere uitspraken worden gedaan over de aard, omvang en behoudenswaardigheid van archeologische vindplaatsen in het gebied en kan aangegeven worden welke maatregelen dienen te worden genomen. In ieder geval dient ook al bij de voorbereidende werkzaamheden, zoals het rooien van bomen en de sloop van de noodwoning, rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid en kwetsbaarheid van archeologische resten.

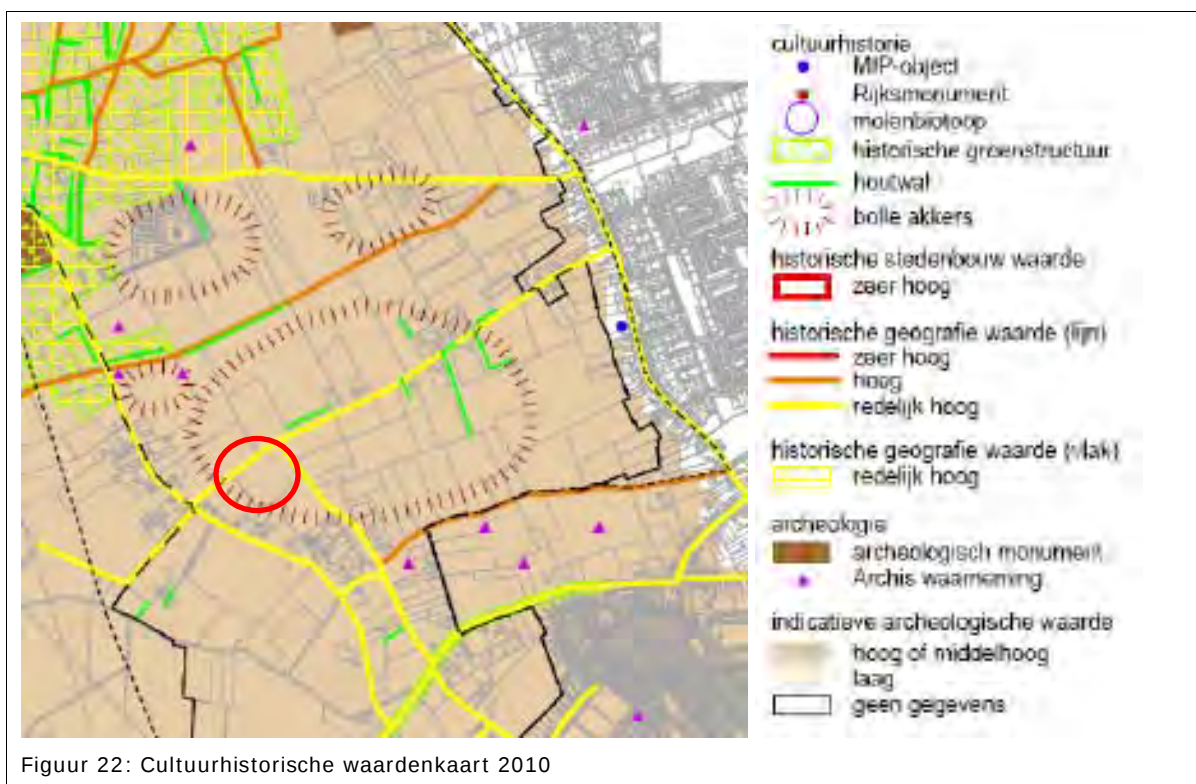
Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. In figuur 4a is daartoe reeds een historische kaart opgenomen.

Het plangebied en directe omgeving is gelegen in een landschappelijk gevarieerd landschap en maakt deel uit van het esdorpenlandschap van de middel hoge zandgronden. Dit landschapstype kenmerkt zich door de afwisseling van dekzandruggen met akkers, beekdalen, heide en bosgebieden. De overgang van de dekzandrug naar de lager gelegen natte vlakten en beekdalen vormden de ideale bewoningsplaats. De lager gelegen gronden en beekdalen fungeerden als hooi- en graslanden en de hogere delen van de dekzandrug waren bestemd voor beweiding met schapen en het steken van plaggen. In de 20e eeuw zijn grote delen van de heidegebieden bebost of landbouwkundig in gebruik genomen.

In het kader van het cultuurbeleid van de provincie Noord-Brabant is de versterking van de Brabantse identiteit een belangrijk speerpunt. Onderdeel hiervan is het behoud van het ruimtelijk erfgoed, maar ook de inzet van dit erfgoed om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. De Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kunnen daarbij een bruikbaar instrument zijn. De waardenkaart is voor de provincie ook een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor de aanleg van de Zilverbaan, zijn de mogelijke cultuurhistorische waarden geïnventariseerd en gewaardeerd. De oude lintbebouwing van Zittard dateert voor het merendeel van vóór 1961.



Figuur 22: Cultuurhistorische waardenkaart 2010

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2006 zijn voor de planlocatie geen specifieke kenmerken opgenomen. Het is geen rijksmonument. De provincie heeft de kaart in 2010 herzien (figuur 22).

Het gebied wordt als cultuurhistorisch en archeologisch gerekend tot het oude zandlandschap Oerle/Knegsel. 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 beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland. Het perceel Zittard 24 bevat voornamelijk de grove den, circa 90 jaar oud.

Conclusie

Op basis van het gemeentelijk beleid, de archeologie-agenda Zilverackers, de quickscan en het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek werd door het college van burgemeester en wethouders een selectiebesluit voor Zilverackers genomen. Het onderhavige plangebied ligt binnen de zone waarbij, indien er grondroerende werkzaamheden zijn gepland, nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek moet plaatsvinden.

In de regels wordt, conform het Parapluplan 2009 en het selectiebesluit Zilverackers, een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Samenvattend vormen archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.9 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure.

De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel (bestemmingsvlak danwel het bouwvlak eventueel met geconcentreerde uitloop van de dieren zonder weiland en landerijen, afhankelijk van intensiteit gebruik, aantal dieren en omvang) tot de gevel van de woning¹. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid.

Ter plaatse zijn op korte afstand geen milieubelastende activiteiten aanwezig, enkel is het plangebied gelegen naast een scoutinggebouw. Agrarische bedrijvigheid bevindt zich op ruime afstand.

In de brochure van de VNG is de scouting niet opgenomen als milieubelastende activiteit, er zijn daarom ook geen richtafstanden bekend die gelden ten opzichte van deze activiteit. Om toch de (milieu)uitstraling te kunnen bepalen, is gezocht naar activiteiten in de brochure, die vergelijkbaar zijn met het scoutinggebouw. Geluid is daarbij de meest bepalende factor voor de richtafstanden. In onderstaande tabel zijn de activiteiten opgenomen die allen voor geluid de maatgevende afstand van 30 meter kennen, categorie 2.

¹ ABRvS, 199900940/1 van 29 september 2000, ABRvS 200508529/1 van 19 april 2006, ABRvS, E03.97.1417 van 15 februari 1999, ABRvS, 200105119/1 van 21 augustus 2002

Activiteit	SBI-code	afweging
kinderopvang	853.1	Vergelijkbaar omdat er ook sprake is van stemgeluid van kinderen in de buitenlucht.
kinderboerderij	9253.1	Vergelijkbaar omdat er ook sprake is van stemgeluid van kinderen in de buitenlucht.
basisschool	801	Vergelijkbaar omdat er op het schoolplein sprake is van stemgeluid van kinderen in de buitenlucht
Gymnastiekzaal	926F	Vergelijkbaar, vooral het binnengedeelte van het scoutinggebouw.
Buurt- en clubhuizen	9133.1	Vergelijkbaar, vanwege de mogelijkheid dat het gebouw mogelijk ook gebruikt wordt voor maatschappelijke activiteiten

Uit de tabel blijkt dat het milieuaspect geluid van spelende kinderen bepalend is voor de richtafstand van het scoutinggebouw. Voor zowel het binnen- en buitengedeelte van het gebouw is dat dan goed vergelijkbaar met een kinderboerderij, (het schoolplein van) een basisschool of kinderopvang en een gymnastiekzaal. Voor dergelijke activiteiten is een richtafstand van 30 meter aan de orde.

Wanneer het gebouw daarnaast wordt gebruikt voor andere maatschappelijke activiteiten (zoals cursussen en dergelijke), is eveneens een richtafstand van 30 meter aan de orde. Een reductie met 1 stap (tot 10 meter) vanwege het gemengde karakter van het gebied zou zelfs gerechtvaardigd zijn. Aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van de perceelsgrens en 30 meter ten opzichte van het gebouw wordt voldaan (figuur 23).



Figuur 23: Milieucontouren

Conclusie

De bedrijven dan wel activiteiten liggen op een grotere afstand van de planlocatie dan eerdergenoemde richtafstanden.

Samenvattend worden bestaande bedrijven niet in de uitbreidingsmogelijkheden belemmerd met de beoogde nieuwbouw; de juridische rechten worden niet aangetast. Andersom gereedeneerd vormt de korte afstand tussen de beoogde woningen en de bedrijven geen belemmering voor het woon- en leefklimaat.

Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat er sprake is van vervangende nieuwbouw.

5.10 Verkeer en parkeren

Van de nieuwe ontwikkeling valt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking te verwachten. Er is immers sprake van een vervangende woning; bovendien verdwijnt ook de woning Zittard 5. Van een verslechtering van de verkeersveiligheid is geen sprake.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij de woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garage) gecreëerd. Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling wordt niet door parkeren of het verkeer belemmerd.

5.11 Duurzaamheid en energie

Energie, klimaatneutrale ontwikkelingen en duurzame ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren steeds dominanter geworden in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er bestaan echter, behalve het bouwbesluit, geen wettelijke verplichtingen om aandacht te besteden aan duurzaamheid en energie.

Desondanks bestaan er verschillende (andere) mogelijkheden om bij ontwikkelingsplannen rekening te houden met duurzaamheid en energie. Voor het onderhavige plan is – gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling – ervoor gekozen duurzaamheidseisen op te nemen in de anterieure exploitatieovereenkomst. De exploitant dient te bouwen conform de navolgende duurzaamheidseisen: Voor het casco van de (maatgevende) woning (zonder installaties) dient een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) aangehouden te worden van ten minste 0,8; Zowel bij het voorlopig- als het definitief ontwerp van het bouwplan en bij het indienen van de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning, dient (een afschrift van) de EPC-berekening gevoegd te worden; Bij toepassing van houtmaterialen dient uitsluitend gebruik gemaakt te worden van FSC-hout;

De individuele (maatgevende) woningen dienen te voldoen aan een GPR-score van gemiddeld 7.5, waarbij de score van het onderdeel Energie niet lager mag zijn dan 7.0; De GPR-score dient berekend te worden met de software 'GPR-gebouw (versie 4.1)', welke software om niet aan de exploitant ter beschikking wordt gesteld, waarvoor partijen een gebruikersovereenkomst sluiten. Zowel bij het voorlopig- als het definitief ontwerp van het bouwplan en bij het indienen van de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning, dient (een afschrift van) de GPR-berekening gevoegd te worden.

5.12 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn er geen andere planologisch relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Voorafgaand aan de bouw- en aanlegwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

Risicozones

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid zijn er enkele planologisch relevante veiligheidszones van bijvoorbeeld vliegvelden, in casu de vliegbasis Eindhoven, of zendpalen in of nabij het plangebied gelegen. Het plangebied is gelegen in de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) (figuur 24); dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Het betreft een obstakelvrij vlak van -ter plaatse- 65 meter +NAP.

Het plangebied is niet gelegen in de funnel (figuur 25) van de vliegbasis welke zorgt voor een obstakelvrij start- en landingsvlak. Evenmin is het gebied gelegen in de 35 Ke-zone waardoor een beperking wordt gesteld aan de bouw van geluidgevoelige objecten.

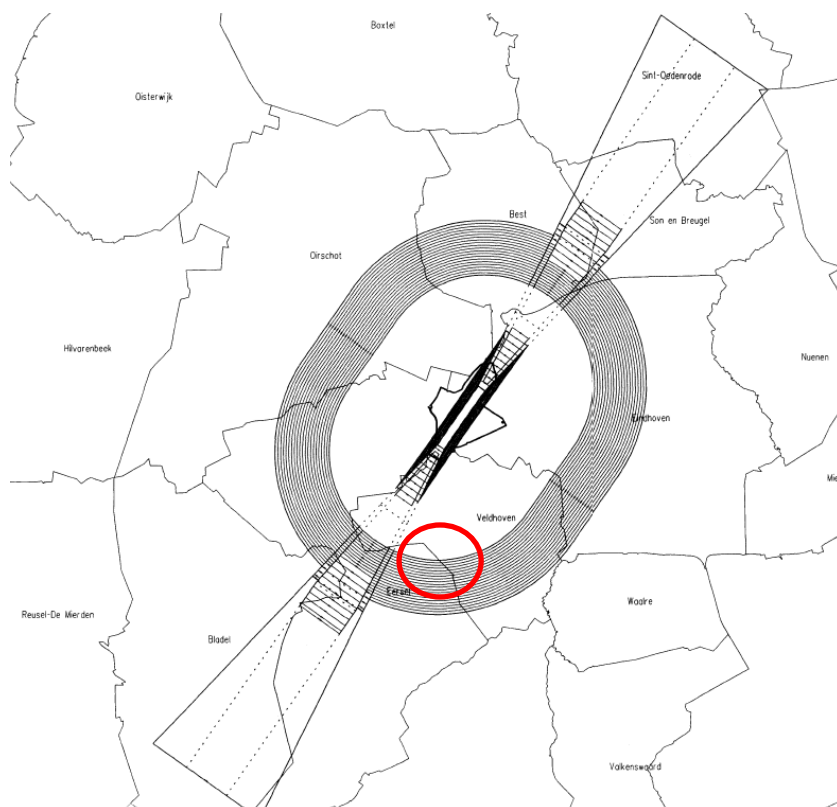
De vliegbasis beschikt ook over een Instrument Landing System (ILS), bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Er is een verstoringsgebied vastgesteld. Het plangebied ligt nabij de strook van 62 meter +NAP (figuur 26).

Het is echter niet nodig een gebiedsaanduiding voor de IHCS en ILS in het plan op te nemen. Immers het plangebied ligt op circa 25 meter +NAP. Ter plaatse is sprake van een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

De veiligheid van het vliegverkeer ter plaatse wordt niet aangetast.



Figuur 24: IHCS



Figuur 25: Funnel en IHCS



Figuur 26: ILS

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

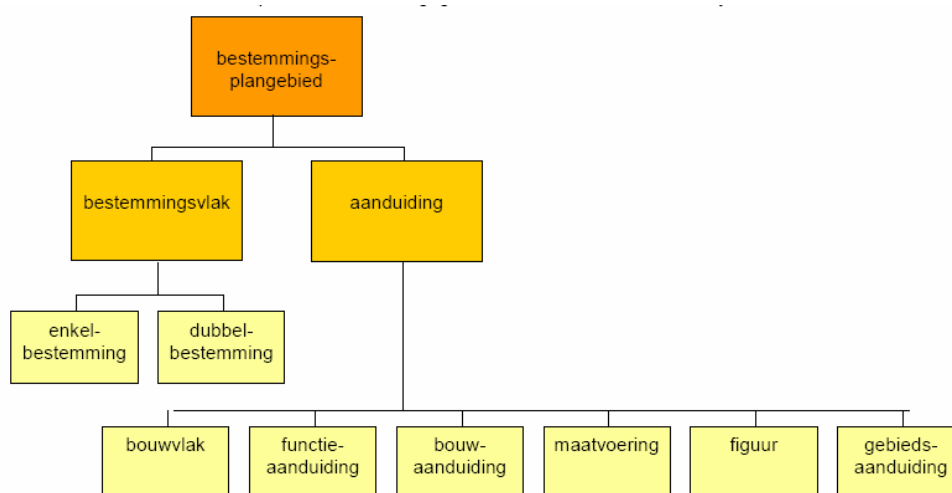
Het bestemmingsplan 'Zittard 24' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de nieuwbouw-woning. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met enkele bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

De standaard-regelset van de gemeente alsmede de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vormen het uitgangspunt.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding. Per 1 januari 2010 is de SVBP verplicht; gelijktijdig is er een verplichting tot digitalisering volgens IMRO2008.

De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



Het spreekt voor zich dat de regels ook voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zoals deze luidt per 1 oktober 2010.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Natuur (artikel 3)

Het aanwezige bos wordt met de bestemming 'Natuur' geduid, voorzien van een aanduiding functieaanduiding 'bos'. De waarden moeten worden behouden en hersteld. Voor bepaalde werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, is bepaald dat vooraf een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) nodig is.

Wonen - 4 (artikel 4)

Volgens de gemeentestandaard wordt voor vrijstaande woningen de bestemming 'Wonen – 4' toegepast. Op de verbeelding wordt met een maatvoeringaanduiding vastgesteld welke goot- en bouwhoogte geldt (maximaal 4,5 meter). Het gehele bouwvlak, een deel van het bestemmingsvlak, mag worden bebouwd waarbij de maximale inhoudsmaat voor de woning is bepaald op 750 m³. In de regels is vastgelegd dat het om 1 woning gaat.

De bestemming 'Wa' van de noodwoning vervalt hiermee. In een overeenkomst is bepaald dat de bewoners een omgevingsvergunning tot sloop zullen aanvragen. Ook in de regels wordt bepaald dat de omgevingsvergunning pas wordt verleend als bestaande gebouwen zijn gesloopt.

Aan huis verbonden beroep of bedrijven alsmede mantelzorg worden direct mogelijk gemaakt.

Binnen het bouwvlak moet het hoofdgebouw worden opgericht, in of evenwijdig aan de voorste bouwgrens. Bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen) mogen in het bouwvlak worden gerealiseerd of met een maximum in de zone die hiervoor met een bouwaanduiding is aangewezen. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Erfafscheidingen, erkers en carports mogen voorwaardelijk ook buiten het bouwvlak en buiten de zone 'bijgebouwen'.

Er zijn geen afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen bepaald voor gebouwen en bouwwerken, aangezien de woonbestemming aan alle zijden op het eigen perceel ruimschoots door de natuurbestemming wordt omringd.

Voor enkele bouw- en gebruiksregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit geldt voor de dakhelling van het hoofdgebouw, de erkerbreedte, de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere dan de aan huis verbonden beroepen of bedrijven, een groter oppervlak hiervoor en voor begeleid wonen. Ook is het mogelijk met afwijking aan bed & breakfast gelegenheid te bieden.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een aangepast bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'.

Waarde – Archeologie (artikel 5)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een bouwwerk met een grondoppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Het betreft hier onder andere de overschrijding van bouwgrenzen met ondergeschikte bouwdelen. Ook is duidelijk vastgelegd hoe met ondergronds bouwen moet worden omgegaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In artikel 8 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze aan voorwaarden gebonden afwijkingen betreffen bijvoorbeeld het minimaal overschrijden van bebouwingsgrenzen, 10% afwijking van maatvoeringen (mits aan de Verordening ruimte 2012) wordt voldaan) en het afwijken van vastgelegde hoogten.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Conform artikel 3.2.1 Bro is artikel 10 toegevoegd betreffende het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd.

De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 11)

De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Zittard 24'.

6.3 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op verouderde inzichten hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid niet meer worden afgedwongen. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan toe. Door de actualisering van bestemmingsplannen worden actuele ruimtelijke kaders aangegeven en worden de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met daaraan gekoppelde afwijkmogelijkheden, die het bestuur de mogelijkheid geven in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Dankzij enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijker rol.

6.4 Handhavingsbeleid gemeente

Op 30 september 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Nota Integraal Handhavingsbeleid 2009-2012 vastgesteld. In deze nota wordt aangesloten bij de in de rechtspraak tot ontwikkeling gekomen beginselplicht tot handhaving. Handhaving moet volgens deze nota daarom regel zijn en gedogen uitzondering. Vastgelegd is dat slechts tot gedogen wordt overgegaan, indien is voldaan aan de volgende inhoudelijke voorwaarden:

1. De te gedogen activiteit is verantwoord uit het oogpunt van
2. bescherming van fysieke leefomgeving en het algemene belang.
3. Er bestaat concreet uitzicht op legalisatie.
4. Het gedogen betreft een beperkte periode.
5. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden, of overmacht- en overgangssituaties die gedogen rechtvaardigen, zijn de eisen genoemd onder 2 en 3 niet van toepassing.

Voor handhaving bestaat er een grote hoeveelheid wettelijke handhavingstaken, waardoor niet alle taken op dezelfde intensieve manier kunnen worden opgepakt. Om te kunnen kiezen wat, hoe en in welke volgorde gehandhaafd gaat worden heeft de gemeente haar visie op handhavingsbeleid geformuleerd.

Rekening houdend met de actiepunten uit de Nota Integraal Veiligheidsbeleid en de uitkomsten van de Wijkatlas 2004 zijn op basis van de handhavingsvisie voor Veldhoven de volgende handhavingsthema's vastgesteld:

- afval en lozingen
- illegale bedrijvigheid
- bestaande bouw
- illegale bouw en sloop
- bestemmingsplan
- kabels en leidingen
- bijstand
- bouwstoffenbesluit
- leerplicht
- milieutoezicht bedrijven
- milieutoezicht particulieren
- bouwen/slopen met vergunning
- brandveiligheid gebouwen
- monumenten en archeologie
- brandveiligheid horeca
- openbare orde algemeen
- evenementen
- openbare orde horeca
- openbare orde vergunningen
- woonwagencentra
- financiën
- flora en fauna
- externe veiligheid.

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving. Het proces van bestuursrechtelijke handhaving wordt vastgelegd in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. In die zin biedt de aankondiging dat een overtreding van het bestemmingsplan tevens een overtreding is op grond van de Wet Economische Delicten, perspectief. De uitvoering en voortgang van de handhaving kan jaarlijks worden vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het realiseren van een vervangende nieuwbouwwoning beoogd. Conform artikel 6.12 Wro j^o artikel 6.2.1 Bro dient derhalve voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Echter in de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een anterieure- en koopovereenkomst, voortvloeiend uit het feit dat de gemeente de bestaande woning Zittard 5 Veldhoven in eigendom overneemt ten behoeve van de aanleg van de Zilverbaan. Vervolgens verkoopt de gemeente Zittard 24 aan hen; in de overeenkomsten worden de planologische kosten verdisconteerd. De Wro biedt op grond van artikel 6.24 Wro de wettelijke basis hiervoor.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt de woning uit eigen middelen en gebruikt hiervoor de opbrengst vanwege verkoop van Zittard 5.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking in principe bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal te zijner tijd in verband daarmee vanaf 6 september 2012 gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waar bij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend, welke na afloop aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Ook in het gemeentelijk weekblad wordt van de procedure kennisgegeven. Het plan wordt eveneens digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijke-plannen.nl.

Het plan is niet aan voorafgaande inspraak onderhevig gelet op het feit dat het plan voortvloeit uit andere onherroepelijke ruimtelijke plannen en de aanleiding en impact beperkt is.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van omliggende gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera.

Voor dit plan is overleg gepleegd met het ministerie van Defensie, de Kamer van Koophandel, Gasunie, brandweer, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap. Naar aanleiding hiervan is door een drietal instanties een advies gegeven (opgenomen in de bijlage). Deze adviezen en de gemeentelijke reactie hierop staan hieronder weergegeven.

1. Ministerie van Defensie

In artikel 4.3.3 wordt de mogelijkheid gegeven om antenne-installaties tot een hoogte van 40 meter op te richten. Een dergelijke antenne-installatie zou daarmee de zone van de ILS van de vliegbasis penetreren, wat mogelijk tot een verstoring van deze ILS zou kunnen leiden.

Reactie gemeente:

De mogelijkheid om via een afwijking dergelijke hoge antenne-installaties op te richten zal niet meer in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen. Artikel 4.3.3, sub b zal dus niet meer opgenomen worden.

2. Waterschap de Dommel

- a. Verzoek om een onderbouwing voor welke oplossingsrichting wordt gekozen om de maatgevende hoeveelheid hemelwater (16 m³) in het plangebied te bergen en te infiltreren. Verzoek om de oplossingsrichting in hoofdlijnen uit te werken middels een situatieschets, waaruit blijkt waar de voorziening wordt gesitueerd, waar de mogelijke overloopvoorziening komt, welk ruimtebeslag hiervoor benodigd is en op welke wijze berging boven de GHG plaatsvindt.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse een drukriolering ligt en dat regenwater van het verhard oppervlak op eigen perceel moet worden opgelost. Dat betekent dat er geen regenwater van het perceel mag worden afgevoerd. Gelet hierop is er geen noodzaak om nu al een oplossingsrichting in hoofdlijnen uit te werken. Het voornoemde is op 28 juni 2012 telefonisch met een vertegenwoordiger van het Waterschap besproken en akkoord bevonden.

- b. Verzoek om de resultaten van de HNO-tool als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

Op blz. 39 van het voorontwerp-bestemmingsplan worden de resultaten van de HNO-tool beschreven. Het gehele ingevulde formulier zal in een bijlage behorende bij de toelichting worden opgenomen, tesamen met het wateradvies.

3. Provincie Noord-Brabant

- a. Via het bestemmingsplan zal de maximale woninginhoud, de maximale omvang van de bijgebouwen alsook de bestemming 'Wonen' ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling, in wezenlijke mate toenemen. Omdat er in dit verband sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling, dient volgens het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Verwezen wordt naar de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' waarin een leidraad is gegeven om de vereiste kwaliteitsverbetering concreet uit te werken en te relateren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie gemeente:

In de Handreiking worden onder andere drie methodes beschreven om invulling te geven aan de kwantitatieve invulling van de zogenoemde rood-met-groen regeling. Eén van die methodes is door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Voorliggend plan wordt uitgevoerd in het kader van de realisering van de Zilverbaan, zijnde de ontsluitingsroute voor Zilverackers. In het kader van de ontwikkeling van Zilverackers is inmiddels een oppervlakte van 142.845 m² planologisch/juridisch vastgelegd in de vastgestelde/onherroepelijke bestemmingsplannen wat in natuur/groen zal worden ontwikkeld. Van deze oppervlakte betreft slechts 93.266 m² verplichte compensatie. In totaal is er dus 49.579 m² extra groen bestemd in de bestemmingsplannen van Zilverackers.

Afgelopen maart/april is al gestart met de aanplant van deze groene ontwikkeling. Zo is al het geplande groen/natuur in de onherroepelijke bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' en 'Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute' aangelegd. Van deze aanplant is een oppervlakte van 26.607 m² 'extra' (dus bovenop de verplichtingen).

Gelet op de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de geschetste methode in de provinciale handreiking zal 2.500 m² (zijnde de grootte van het bestemmingsvlak 'wonen') van voornoemde groenontwikkeling voor voorliggende ruimtelijke ontwikkeling worden gereserveerd. Op deze manier wordt bijgedragen aan de realisering van het gestelde in artikel 2.2, lid 3, sub f van de Verordening ruimte 2012.

Omdat het nieuwe groen al is vastgelegd in de bestemmingsplannen en de aanplant inmiddels heeft plaatsgevonden, hoeft er geen verdere zekerstelling meer plaats te vinden. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen conform de gangbare wijze binnen de gemeente Veldhoven worden beheerd.

- b. In artikel 4.4.3, onder e, wordt de mogelijkheid geboden om de maximale oppervlakte van 150 m² voor bijgebouwen in onbepaalde mate te overschrijden als het een woonunit betreft ten behoeve van gebruik als afhankelijke woonruimte. Voorts kent artikel 9 onder a een bepaling voor het afwijken van maten met ten hoogste 10%. In het bestemmingsplan is met betrekking tot deze ontwikkelingen niet voorzien in de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012.

Reactie gemeente:

In artikel 4.4.3, sub e en artikel 9, sub a, zal als voorwaarde worden gesteld dat deze ontwikkelingen enkel mogelijk zijn als wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012.

- c. Het plan is in strijd met artikel 11.1, lid 3 onder a van de Verordening ruimte 2012 omdat niet is gebleken dat de sloop van overtollige bebouwing wordt gegarandeerd.

Reactie gemeente:

In het ontwerp-bestemmingsplan zal verankerd worden dat de nieuwe woning niet eerder kan en mag worden gebouwd dan nadat vaststaat dat de kleinere woning op het perceel volledig is gesloopt. Hiertoe zal in de regels een voorwaarde verplichting worden opgenomen, gerelateerd aan de vereiste vergunning voor het bouwen. Op het moment dat de vergunningaanvraag wordt ingediend, dient dan ook geconstateerd te worden dat de huidige woning is gesloopt.

Wij zijn van mening dat op deze manier geen sprake meer is van strijd met het gestelde in de Verordening ruimte 2012.

