

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Oerle,

herziening Paleisstraat

Gemeente Veldhoven



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschap

Team:

ir Sander Klein Obbink
ing. Ingmar Bisschop MURb
ing. Peter Oomen
ir Lianne van Doesburg MBA

Bezoekadres:

Pand 9
Van Heenstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentieadres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Oerle, herziening Paleisstraat Gemeente Veldhoven

ONDERDELEN

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

- Bijlagen:

- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Paleisstraat (ong), Ecoconsultancy, referentie 14031280, dd. 22 juli 2014
- Quicksan flora- en fauna Paleisstraat (ong), Ecoconsultancy, referentie 14033207, dd. 4 juni 2014
- Verkennend bodemonderzoek Paleisstraat (ong), referentie 14033220, dd. 12 juni 2014
- V-Stack-berekening Geurbelasting, dd. 7-3-2013

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

Januari 2015

Datum vaststelling:

Projectgegevens:

VOR001_Toelichting, versie 4

Identificatienummer:

NL.IMRO.0861.BP00016-0101

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Situering plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Ruimtelijk en functionele afweging	10
2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan	11
3 Beleidskader	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 (Milieu)Planologische aspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Bedrijven en milieuzonering	21
4.6 Geurhinder	22
4.7 Kabels en leidingen	22
4.8 Verkeer en parkeren	22
4.9 Water	22
4.10 Flora en Fauna	26
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.12 Zonering vliegbasis Eindhoven	28
5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31



Zicht op het plangebied (bron: Google Streetview)

1 Inleiding

De gemeente Veldhoven wil medewerking verlenen aan de realisatie van 2 woningen aan de Paleisstraat-Heikantsebaan in Oerle.

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft de wens om 2 woningen te realiseren in de 'zijtuin' van de woning gelegen aan de Paleisstraat 24 in Oerle. In de huidige situatie is hier een groot stuk onbebouwde ruimte. De situering van 2 woningen hier zorgt voor een logische continuering en afronding van het bestaande bebouwingslint aan de Paleisstraat.

De twee woningen op het perceel Paleisstraat 24 zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen 'Oerle 2005' en 'Parapluplan 2009' niet mogelijk. De gemeente Veldhoven heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.2 Situering plangebied

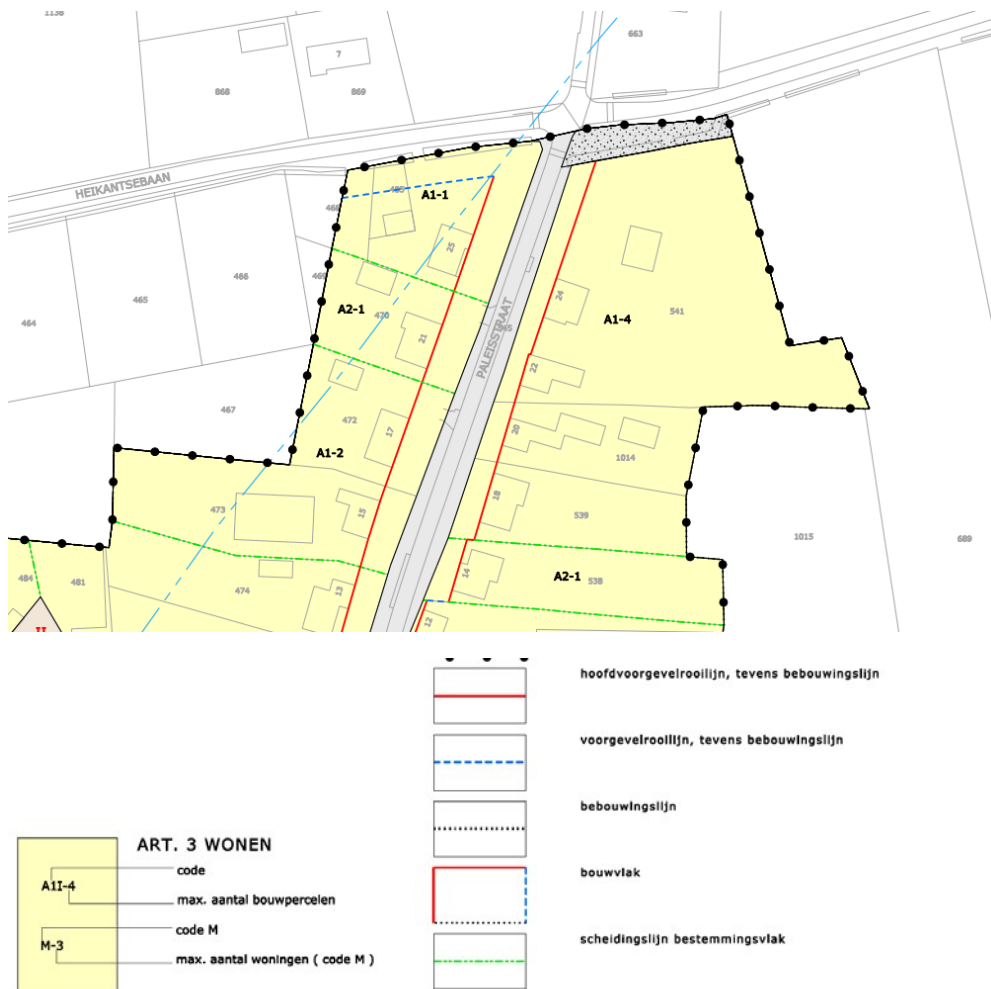
Het plangebied is gesitueerd in het noorden van de kern Oerle. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Heikantsebaan en westen begrensd door de Paleisstraat. Het plangebied is onderdeel van een bebouwingslint van vrijstaande woningen



luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Oerle 2005'. Het bestemmingsplan is op 21 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan 2009', dat is vastgesteld op 15 december 2009.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Oerle 2005"

Het bouwperceel maakt in het bestemmingsplan 'Oerle 2005' onderdeel uit van een gebied waar in de directe omgeving vrijstaande woningen in één bouwlaag met een kap (type A1) zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Parapluplan 2009' is een (geactualiseerde) regeling opgenomen wat betreft archeologie, prostitutie, kleinschalige windenergievoorzieningen, externe veiligheid en standplaatsen. Ook is een regeling voor andere gebouwen opgenomen.

De vigerende bestemmingsplannen laten het niet toe op het perceel twee woningen te realiseren.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsplanregeling.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolge procedures gegeven.

2 Planbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie en wordt een ruimtelijke en functionele afweging gemaakt.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft kavel H 541 dat gesitueerd is op de hoek van de Paleisstraat en de Heikantsebaan in het noorden van de kern Oerle. Het noordelijk gedeelte van het perceel is in de huidige situatie in gebruik als tuin en grasland. Hierop staat een bijgebouw van ca. 90 m² en een kleinere schuur van zo'n 25 m².

De bebouwing in de Paleisstraat bestaat voornamelijk uit individueel vormgeven woningen, vaak uitgevoerd met langskap. Het karakteristieke profiel van de Paleisstraat bestaat uit een smalle rijbaan uitgevoerd in klinkers en brede grasbermen. Dit geeft een landelijk, dorps beeld.

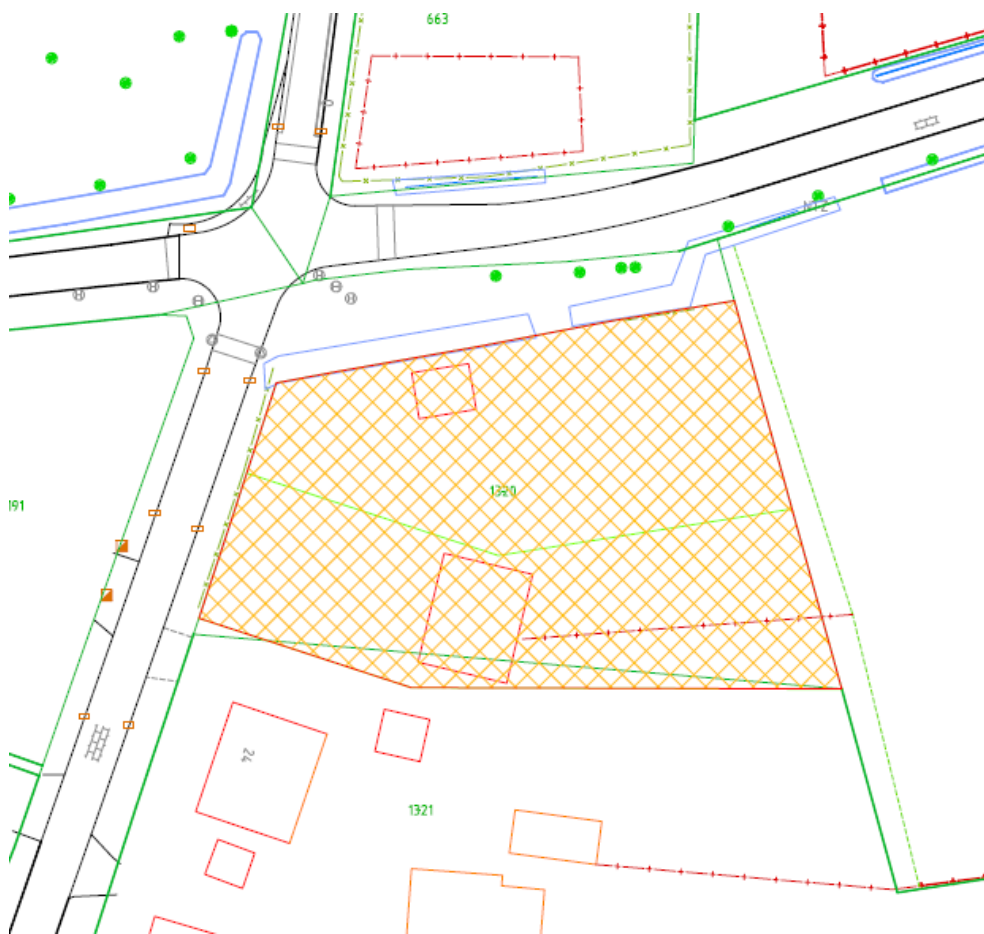


Karakteristiek beeld van de lintbebouwing en het profiel van de Paleisstraat (bron: Google StreetView)



Heikantsebaan (bron: Google StreetView)

De direct ten noorden van de planlocatie lopende Heikantsebaan vormt in ruimtelijke zin de beëindiging van de dorpskern Oerle. Deze weg vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied. Aan de zuidzijde is de forse groenstrook met bomen een kenmerkend beeld van deze weg. In het Groenbeleidsplan wordt ernaar gestreefd om deze groenstructuur in de toekomst verder te versterken.



Tekening behorende bij projectovereenkomst (bron: gemeente Veldhoven)

2.2 Ruimtelijk en functionele afweging

Het huidige perceel (projectgebied) heeft een oppervlakte van 1665 m². Op deze oppervlakte kunnen op een ontspannen wijze 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Initiatief is een logische afronding van de bestaande stedenbouwkundige structuur ter plaatse en een fraai afronding van het dorp Oerle.

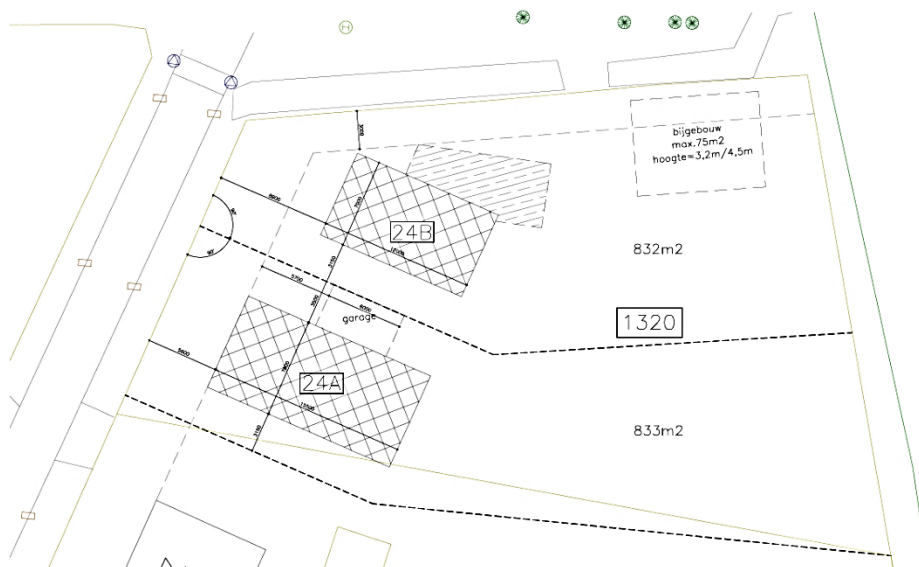
Het bouwvlakken zijn afgestemd op de bouw mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan 'Oerle 2005'. Ter plaatse zijn vrijstaande woningen toegelaten van het type A1. De zuidelijke woning zal worden gebouwd in de doorgetrokken voorgevelrooilijn op een afstand van 5,60 m uit de rand van de weg. Het profiel van de groene bermen wordt gecontinueerd. De noordelijke woning op de hoek met de Heikantsebaan wordt nog verder naar achter gelegd zodat de visuele relatie met het open landschap wordt benadrukt.

De bouwregels voortvloeiende uit het vigerend bestemmingsplan brengen met zich mee dat achter de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd en bovendien een afstand moet worden aangehouden van 3 meter vanaf de beide zijdelingse perceelsgrenzen. Evenals de overige woningen in de rij, mag het hoofdgebouw (bouwvlak) een zodanige diepte hebben dat de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Naast en achter hoofdgebouw en achter is er de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren.

Zoals blijkt uit de situatietekening is het zeer goed mogelijk om ter plaatse twee woningen woning te realiseren binnen de geldende bouwregels. In overeenstemming met de

systematiek die de gemeente Veldhoven hanteert voor het bestemmen van woningen kan kunnen passende bouwvlakken worden neergelegd voor een goede ruimtelijke inpassing van de woningen.

De woning zal in dezelfde stijl worden vormgegeven als de overige woningen in de straat. Ten aanzien van parkeren kan worden opgemerkt dat op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeernorm is 2 auto's per woning.



Nieuwe perceelsindeling (bron: tekenburo Jozee)

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de nieuwbouw van twee mogelijk te maken op het bestaande woonperceel Paleisstraat 24 Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'.

Omdat wordt voorzien in twee vrijstaande woning is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Veldhoven- Noord' de bestemming 'Wonen-4' toegekend aan het plangebied.

De bouwvlakken zijn afgestemd op de bouwmogelijkheden voor vrijstaande woningen in het bestemmingsplan 'Oerle 2005' waarbij een vertaling heeft plaatsgevonden naar de nieuwe systematiek (SVBP 2012).

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woning-ouw 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.

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen op een bestaand woonperceel. Er is sprake van een logische stedenbouwkundige afronding binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van de Verordening ruimte hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om deze afweging te maken. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

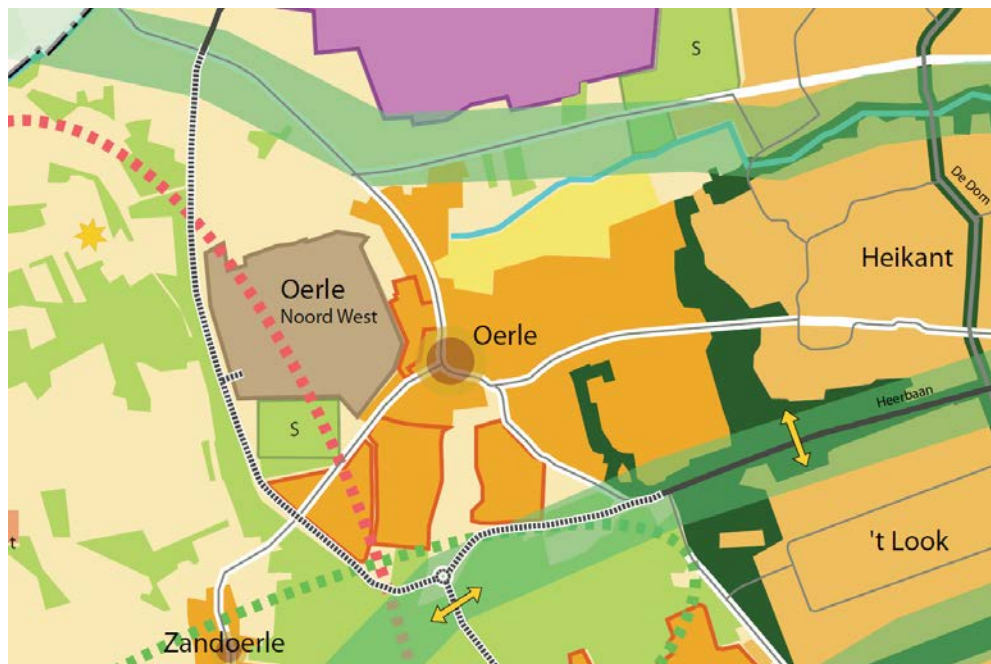
- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkeling van twee woningen past binnen het woonbeleid van de gemeente Veldhoven die regionaal is afgestemd (zie paragraaf 3.3). Het bestemmingsplan past hiermee binnen de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven vastgesteld, deze visie vormt een ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. Deze vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren en is hierbij koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen'. Daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst.



Uitsnede uit Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande dorpsstructuur van Oerle. Het is de bedoeling dat vernieuwingen plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Daarbij moet ook aandacht zijn voor leefbaarheid en sociale activiteiten in de kerken. Om de typische dorpsse sfeer te behouden moet zorgvuldig worden omgegaan met nieuwbouwprojecten. Behalve aandacht voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, is het van belang dat ook de huidige woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk blijven (veilig, groen, ruim en variatie).

Met de nieuwbouw van een woning op het bestaande woonperceel is sprake van een inbreidingslocatie die goed past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het initiatief past hierdoor binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie.

3.2.2 Woonvisie Veldhoven 2010-2014

In de woonvisie zet de gemeente haar ambities op het gebied van wonen voor de komende jaren uiteen. Samengevat gelden de volgende kaders voor de woonvisie:

- Een wooncarrière voor alle inwoners.
- Bijdragen aan regionale woonopgaven.
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.
- Samenhang in uitvoering, flexibel, marktgericht en maatwerk.

Binnen die kaders zijn er drie speerpunten die bijzondere aandacht krijgen:

- Betaalbaarheid van wonen: voldoende sociale huurwoningen, maar ook voldoende goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.

- Wonen met zorg: goede afstemming tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn waardoor ouderen en andere zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen.
- Wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: meer faciliteiten bieden om mensen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

De gemeente streeft naar toevoeging van ongeveer 3.100 woningen in de periode 2010-2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken en de gewenste variatie en accenten in het woonaanbod te realiseren. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgaven, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

De nieuw te realiseren woningen passen binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing wordt inzicht gegeven in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Econsultancy heeft in opdracht van de heer M. Vorstenbosch een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Paleisstraat (ong.) te Veldhoven in de gemeente Veldhoven. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling alsmede een bestemmingsplanwijziging.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, matig siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat van circa 1,0 m -mv tot 2,0 m -mv uit sterk zandige leem. Ter plaatse van boring 1 wordt de zandige leemlaag eerder waargenomen en is deze bovendien minder dik. Aldaar wordt onder de sterk zandige leemlaag tot 2,0 m -mv matig leemhoudend zeer fijn zand aangetroffen. Beneden de 2,0 m - mv bestaat de bodem uit matig siltig zeer fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB, cadmium, lood en zink. Ter plaatse van boring 6 en 8 is de bovengrond sterk verontreinigd met koper. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn waarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de verontreinigingen, verworpen. Gelet op de aard en mate van de aangetoonde verontreiniging met koper vormt deze mogelijk een belemmering voor de realisatie van het plan. Econsultancy adviseert derhalve om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met koper ter plaatse van boring 6 en 8. Deze boringen hebben alleen betrekking op de meest zuidelijk gelegen woning binnen het plan. Voor de noordelijke woning bestaan geen belemmeringen voor het aspect bodem. Indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van de zuidelijke woning dient het nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Los daarvan is de intensiteit van die weg door alleen buurtverkeer zo laag dat dit geen belemmering zal opleveren.

4.2.2 Geluidcontour vliegbasis Eindhoven

Wat betreft vliegtuiglawaaï van Eindhoven Airport ligt het plangebied buiten de 35 Ke-geluidzone, maar wel binnen de 20 Ke-contour. De gemeenten Eersel, Eindhoven, Son en Breugel, Sint-Oedenrode en Veldhoven hebben samen met de provincie en het SRE afspraken gemaakt over woningbouw binnen de 20 Ke-contour van de luchthaven Airport Eindhoven. De partijen vinden het belangrijk om geen onwenselijke ontwikkelingen op te starten, waardoor het aantal mensen dat overlast ondervindt zal toenemen.

Afgesproken is dat binnen de 20 Ke-contour geen grootschalige woningbouwprojecten gerealiseerd mogen worden. Onder grootschalige woningbouw wordt een plan van 50 of meer nieuw te bouwen woningen verstaan.

Aangezien de ontwikkeling van het plangebied de bouw van twee woningen betreft, past het initiatief binnen de regionale afspraken.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- en ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder

meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Bezien vanuit bedrijvigheid in de omgeving kan worden geconcludeerd dat daaruit geen belemmering voortvloeit. Er zijn geen bedrijven aanwezig die de omgevingskwaliteit negatief beïnvloeden.

4.6 Geurhinder

Op het adres Paleisstraat 28 is een rundveestal gevestigd. Gezien de nabijheid van het bouwplan is onderzocht of er mogelijk gevolgen bestaan voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor diercategorieën waarvoor geen emissiefactoren bekend zijn gelden vaste afstanden. Bij veehouderijen met vaste afstanden zijn geen odour units bekend. Daarom is de geurbelasting naar de omgeving in beginsel niet te bepalen en is geen beoordeling van het woon- en leefklimaat mogelijk. Daarom is het bouwen binnen de contouren van vaste afstanden eigenlijk uitgesloten, tenzij via een afleiding toch het woon- en leefklimaat kan worden bepaald. Of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan alleen worden bepaald als de geurbelasting naar de omgeving inzichtelijk is gemaakt aan de hand van het aantal dieren en de geuremissiefactor per dier(plaats). Om hier invulling aan te geven wordt de geuremissiefactor gebruikt van de met melkkoeien meest overeenkomende diersoort. Hiervoor komt de geuremissiefactor van vleesstieren in aanmerking. Deze emissiefactor bedraagt 35,6 odour units per dierplaats per jaar. De melkrundveehouderij houdt 9 stuks melkrundvee, de bedrijfsemissie van geurstoffen bedraagt daarmee 320,4 odour units. Vervolgens kan met V-Stacksvergunning de (voorgrond) geurbelasting op de geplande woning worden berekend. Deze is 0,7 ou en fors lager dan de 5 ou, zijnde de grenswaarden van een goed en dus aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op het aspect geur bestaan er dus geen belemmeringen voor het bouwplan.

De V-stack berekening is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Paleisstraat. De realisatie van de twee woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Per woonkabel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.9 Water

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving, "de waterparagraaf", van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

4.9.1 Beleid

Europees beleid

Europese kaderrichtlijn water

In de Kaderrichtlijn Water geeft de Europese Unie regels voor de bescherming van het oppervlaktewater en het grondwater. De lidstaten van de Europese Unie zijn verplicht deze regels op te nemen in hun wetgeving. Voor Nederland betekent dit dat uiterlijk eind 2003 de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer moeten zijn aangepast aan de Europese regelgeving.

Volgens de Kaderrichtlijn moet het oppervlaktewater in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. Deze termijn kan worden verlengd met twee periodes van zes jaar. Dit mag alleen als de noodzaak daartoe wordt onderbouwd met een afweging van kosten en baten. Ook moet duidelijk worden aangegeven wat dan wel wordt bereikt in 2015.

Voor de gewenste chemische toestand van oppervlaktewateren geldt een nieuwe set normen. Deze zijn te vinden in het Besluit kwaliteitseisen en monitoring water en in het Provinciaal waterplan. Voor de gewenste ecologische toestand zijn ook doelen vastgelegd. Op grond van deze doelen heeft het waterschap realiseerbare doelen en maatregelen vastgelegd in het waterbeheerplan.

Provinciaal beleid

Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het Streekplan voornamelijk ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie. Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd.
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd.
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010 – 2015 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het Waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het waterbeheerplan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In de projecten worden de doelen uitgewerkt van dit waterbeheerplan in concrete maatregelen.

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. De volgende indeling in thema's is gemaakt:

- **Droge voeten**

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast;

- **Voldoende water**

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan;

- **Natuurlijk water**

Voor het thema Natuurlijk water wordt de inrichting en het beheer van de water-gangen gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kader-richtlijn Water en uit de functies „waternatuur? en „verweven? uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met

herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit;

- **Schoon water**

Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Gezamenlijke optimalisatiestudies worden uitgevoerd en afspraken worden vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van onze rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen;

- **Schone waterbodem**

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt er gesaneerd, beheerd of geaccepteerd;

- **Mooi water**

Voor Mooi water worden, bij inrichtingsprojecten van het Waterschap, de waarde van water voor de mens vergroot. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Met stedelijk water bedoelen we grond- en oppervlaktewater in het gebouwd gebied, inclusief relevante bebouwing en industrie terreinen in het buitengebied. Daarmee vallen ook dorpskernen binnen de reikwijdte van deze nota.

Notitie 'Ontwikkeling met duurzaam wateroogmerk'

Aandacht voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en inrichting van watersystemen is vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming van groot belang om tot gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen. Het instrument 'watertoets' biedt de mogelijkheid vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologische neutraliteit" conform het waterbeleid.

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De definitie van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' is vertaald in een aantal toetsbare criteria:

- Er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de

- grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- De omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

4.9.2 Watersysteem

Beschrijving Locatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 21,9 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van meer dan 140 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 160 cm onder maaiveld.

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als enkeerdgronden (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van de Wateratlas Noord-Brabant (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke geschikt is voor infiltratie (1,33 l/s/ha).

In het plangebied is géén oppervlaktewater en/of zijn géén A-watergangen (leggerwatergangen) aanwezig. Wel is er een greppel gelegen parallel aan de Heikantsebaan (buiten het plangebied). Deze greppel kan worden gebruikt als noodvoorziening om overtollig water af te voeren.

4.8.3 Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Op dit moment is er nog geen concreet uitgewerkt bouwplan aanwezig voor de toekomstige woning. Wel is het duidelijk binnen welke randvoorwaarden de nieuwe woning wordt gerealiseerd. In de onderhavige waterparagraaf zijn aannames gedaan met betrekking tot de toename aan verharding. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die statisch gezien éénmaal per 10 jaar voorkomt (T=10+10%). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar (T=100+10%) geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven de toename van het verhard oppervlak ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied (zie tabel).

Oppervlakte	Huidig	Toekomstig	+/-
Daken	114 m ²	430 m ² ¹	+316
Terreinverharding	0	215 m ² ²	+215
Onverhard terrein	1551 m ²	1020 m ²	- 531
	1665 m ²	1665 m ²	

Tabel van de toename aan verhard oppervlakte binnen het plangebied

¹ Aanname is de oppervlakte van het bouwvlak en maximum oppervlak te bouwen bijgebouwen van de verbeelding

² Aanname is 50 % van de oppervlakte van het bouwvlak

Hemelwater nieuwe situatie

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 531 m² tot gevolg. In totaal leidt dit tot een toekomstig verhard oppervlak van circa 645 m².

Conform de doelstellingen van het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van de toename van het verhard oppervlak. Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is voor de volledigheid zowel de toename als het totaal verhard oppervlak berekend.

Op basis van deze berekening dient voor de toename aan verharding een bergingsvoorziening met een inhoud van 22 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die statistisch eens in de tien jaar ($T=10+10\%$) voorkomt. De uiteindelijke soort, situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het waterschap en de gemeente Veldhoven, nader bepaald. Er is op eigen perceel voldoende ruimte om een dergelijke voorziening te realiseren. Deze bergingsvoorziening dient te worden voorzien van een noodvoorziening, zodat voorkomen wordt dat in extremere situatie ($T=100$) overlast ontstaat. Het via een overstort aansluiten van een van de voorziening op de greppel langs de Heikansbaan is een goede mogelijkheid. Als bijlage is een afdruk van de HNO tool berekening toegevoegd.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem) systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen.

Afvalwater nieuwe situatie

Het vuile water zal door middel van een apart rioolstelsel op het bestaande stelsel worden afgevoerd.

Afspraken met de waterbeheerder

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige procedure bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Zij kunnen instemmen met deze (gewijzigde) waterpraggraaf. De nadere detaillering van de bergingsvoorziening zal worden afgestemd met Waterschap De Dommel.

4.10 Flora en Fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uit- gevoerd aan de Paleisstraat (ong.) te Veldhoven in de gemeente Veldhoven.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Hierbij zullen 2 huizen worden gebouwd op de locatie van het huidige begraasd grasland. Tevens worden een oude schuur gesloopt en een naastgelegen spar verwijderd. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel IV. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	Potentieel foerageergebied steenuil, maar oppervlakte is zeer gering.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	mogelijk	nee	nee	nee	Geen verlies belangrijk foerageergebied
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		14 km	nee	nee	nee	-
EHS		800 m	nee	nee	nee	-

Conclusie

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel en bovenstaande – goed mogelijk is.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Econsultancy heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen aan de Paleisstraat/Heikantsebaan te Veldhoven in de gemeente Veldhoven. Het archeo-

logisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren (zie bijlage 5).

Het archeologisch onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) door middel van boringen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt een advies gegeven of vervolgstappen nodig zijn en zo ja, in welke vorm. Dit advies dient te worden getoetst door het bevoegd gezag, de gemeente Veldhoven, waarna een besluit zal worden genomen of het plangebied kan worden vrijgegeven of dat vervolgstappen nodig zijn. Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van archeologische resten op een perceel op 75 meter ten oosten van het plangebied de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Veldhoven), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden daar toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Infodesk email: info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456), de gemeente Veldhoven of de Provincie Noord-Brabant.

4.12 Zonering vliegbasis Eindhoven

4.12.1 Algemeen

Het plangebied ligt in diverse (belemmeringen)zones vanwege de vliegbasis Eindhoven. In de paragrafen 4.2 is ingegaan op de 20 Ke-contour en 35 Ke-contour voor vliegtuiglawaai respectievelijk de 50 dB(A) contour voor grondgebonden geluid en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de beperkingen die gelden vanwege de ligging van het plangebied in de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS).

4.12.2 Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de IHCS van vliegveld Eindhoven. De IHCS is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid en bestaat uit een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog (gemeten ten opzichte van het maaiveldniveau van de vliegbasis: 20 meter boven NAP) met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% over een afstand van 2 km, tot een hoogte van

145 meter. In verband met de veiligheid van het vliegverkeer mag geen hogere bebouwing worden gerealiseerd dan toegestaan volgens de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

Het plangebied ligt geheel in het horizontale vlak waarvoor een bouwhoogtebeperking van 65 meter boven NAP geldt. In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)' opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse van deze aanduiding in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP. De belangen van de IHCS worden derhalve niet geschaad door de bouw mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt.

4.12.3 Instrument Landing System (ILS)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Eindhoven. Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat geen verstoring optreedt in een gebied rondom de start- en landingsbaan. Dit verstoringsgebied bestaat uit meerdere vlakken met bijbehorende maximale bouwhoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Objecten die beneden de toegestane hoogte blijven, leveren geen belemmeringen op voor het ILS en zijn daarom zonder meer toelaatbaar. Objecten die hoger zijn dan de toelaatbare hoogte moeten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het horizontale gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 32,4 meter boven NAP. Het horizontale verstoringsgebied is op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - ILS'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger mogen zijn dan 32,4 meter + NAP. Herbouw van bestaande objecten die hoger zijn dan 42,4 meter + NAP is wel mogelijk, aangezien herbouw niet zal leiden tot een (verdere) verstoring van het ILS. Via afwijking kan het bevoegd gezag hogere bebouwing toestaan, mits deze bebouwing geen belemmering oplevert voor het functioneren van het ILS. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het ILS (de Dienst Vastgoed Defensie). Op deze wijze zijn de belangen van het ILS geborgd in het bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd op grond van artikel 3.8 e.v. van de Wro. De resultaten van deze terinzagelegging zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze toelichting.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en de bouwplannen. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn verhaald op de initiatiefnemers, conform de legesverordening van de gemeente Haaren.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.