

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Zandoerle naast nr. 23



Toelichting

TOELICHTING

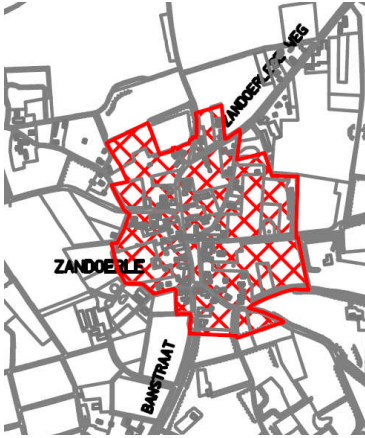
Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2 Ligging	
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Planopzet	5
1.5 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Historie	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Nationaal beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Milieu	16
4.2 Waterhuishouding	18
4.3 Flora & fauna	21
4.4 Archeologie & cultuurhistorie	22
4.5 Leidingen	23
4.6 Parkeren	23
5. JURIDISCH PLAN	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Bestemmingsregels	24
5.3 Algemene regels	26
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	29
7.1 Overleg	29
7.2 Zienswijzen	29



1. Inleiding

1.1 Aanleiding



Er is op 18 maart 2009 een principeverzoek ingediend tot de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Zandoerle naast nr. 23 (kadastraal bekend: sectie G, nr. 942). Op 10 mei 2011 heeft het college van B & W besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Om dit ook planologisch-juridisch te regelen, is ervoor gekozen een procedure tot bestemmingsplanherziening te doorlopen. De wettelijke grondslag hiervoor is gelegen in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit verband is de bestemmingsherziening meegenomen in het in 2013 opgestelde ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'. Per abuis zijn twee verschillende versies van het ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl gezet. Het inhoudelijke verschil in beide ontwerpbestemmingsplannen had onder andere betrekking op het perceel aan de Zandoerle, naast nr. 23. Vanwege dit feit is bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' besloten om onder andere het perceel aan de Zandoerle, naast nr. 23 uit het plan te halen. Voor dit perceel is besloten een nieuw bestemmingsplan te maken, hetgeen heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het perceel aan de straat Zandoerle dat is gelegen tussen de woningen met huisnummer 23 en Zandoerleseweg 78. Het perceel is kadastraal bekend als Zandoerle naast nr. 23 (sectie G, nr. 942).

Het plangebied aan de Zandoerle (figuur 1) ligt in het noordelijke deel van de kern Zandoerle in de gemeente Veldhoven en bestaat uit een perceel grasland. Men is voornemens een woning te bouwen.

Het gebied van de kern Zandoerle wordt voornamelijk gevormd door de oorspronkelijke lintbebouwing langs de wegen in het dorp. Hier en daar zijn nieuwe invullingen in het lint ontstaan. De hierachter gelegen gebieden, met een overwegend agrarische uitstraling vormen de overgang naar het landelijk gebied.

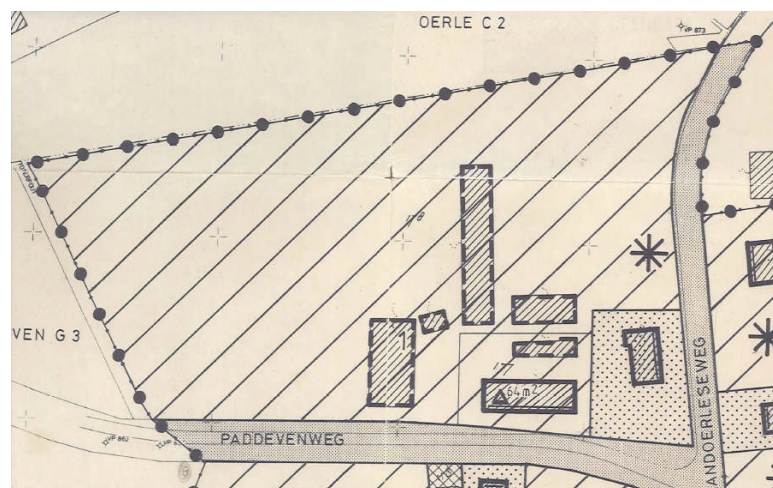


Figuur 1 Globale begrenzing van het plangebied (rood). Bron: Google.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Zandoerle van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld 14 juli 1992 en goedgekeurd op 17 februari 1995. Voor de percelen rondom het plangebied geldt het op 24 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'.

Voor het perceel Zandoerle naast nr. 23 (Sectie G, nr 942) geldt de bestemming 'agrarische doeleinden'. De realisering van een burgerwoning past niet binnen de huidige bestemming. Vandaar dat een procedure tot bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Het bestemmingsplan Zandoerle wordt daarbij vervangen door voorliggend plan voor zover de gronden vallen binnen het plangebied 'Zandoerle naast nr. 23, (sectie G, nr. 942)'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Zandoerle.

1.4 Planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een klein bestemmingsplan voor specifiek het plangebied. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de ontwikkeling van de woning mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan.

Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Veldhoven, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012), het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voor zover van toepassing, de gemeentelijke modelregels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van het juridisch plan;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 7 tenslotte komt de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan bod met een verwijzing naar de zienswijzenprocedure.

2. Bestaande situatie

2.1 Historie

De naam Zandoerle vindt zijn oorsprong in de situering van het dorp op de zandgronden. Zandoerle ligt in een zeer oud bewoningsgebied. Het dorp heeft binnen de gemeente Veldhoven een bijzondere ruimtelijke betekenis door de combinatie van een aantal waardevolle, deels zelfs monumentale gebouwen, in combinatie met een nog ruimtelijk vrij gave oorspronkelijke structuur.

In de cultuurhistorische inventarisatie van de provincie Noord-Brabant (augustus 1983) wordt hiervan gezegd: "Zandoerle is als structuur van een agrarische nederzetting met groene plaatse nog goed herkenbaar,

ook al is de historische boerderijbebouwing zeer ingrijpend vernieuwd. Maat en schaal herinneren echter nog aan de oude situatie". Het huidige karakter van het oude akkerdorp is dan ook dermate waardevol dat hiermee bij functionele en ruimtelijke ingrepen, terdege rekening dient te worden gehouden.

Het perceel Zandoerle naast nr. 23 (sectie G, nr. 942) is momenteel een braakliggend perceel bezaaid met gras.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Zandoerle wordt omgeven door agrarische gronden afgewisseld met bos en bosjes. Het perceel Zandoerle naast nr. 23 is gelegen aan de doorgaande weg en is het laatste perceel waarna de weg overgaat in de Zandoerleseweg.

De locatie is braakliggend, onbebouwd en onverhard. De omgeving van de locatie is in gebruik voor woondoeleinden. De woonbestemming direct gelegen aan het perceel, is tevens in gebruik als 'Dwaaltuin'. Het plangebied is gelegen in de woonkern Zandoerle van de gemeente Veldhoven.



Weergave van plangebied.

3. Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en

Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Uniek aan Nederland is de ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied. Ook in cultuurhistorisch opzicht en op het gebied van natuur heeft ons land veel te bieden. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig die bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het plangebied heeft beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijksvaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen, 10) Ehs, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

Voor het plangebied heeft Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen specifieke consequenties.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 heeft de Provincie de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) 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.

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.

Aangezien het hier gaat om een 'stedelijke' ontwikkeling is het van belang vast te stellen dat het plangebied volgens de Structurenkaart van de structuurvisie is gelegen binnen de stedelijke structuur en meer in het bijzonder is aangeduid als 'overig stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor verstedelijking'.

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

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

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;

- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische kennisclusters.

Voor de stedelijke structuur zijn twee perspectieven onderscheiden waarmee de provincie haar doelen wil bereiken:

- 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 dichtslippen 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 woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

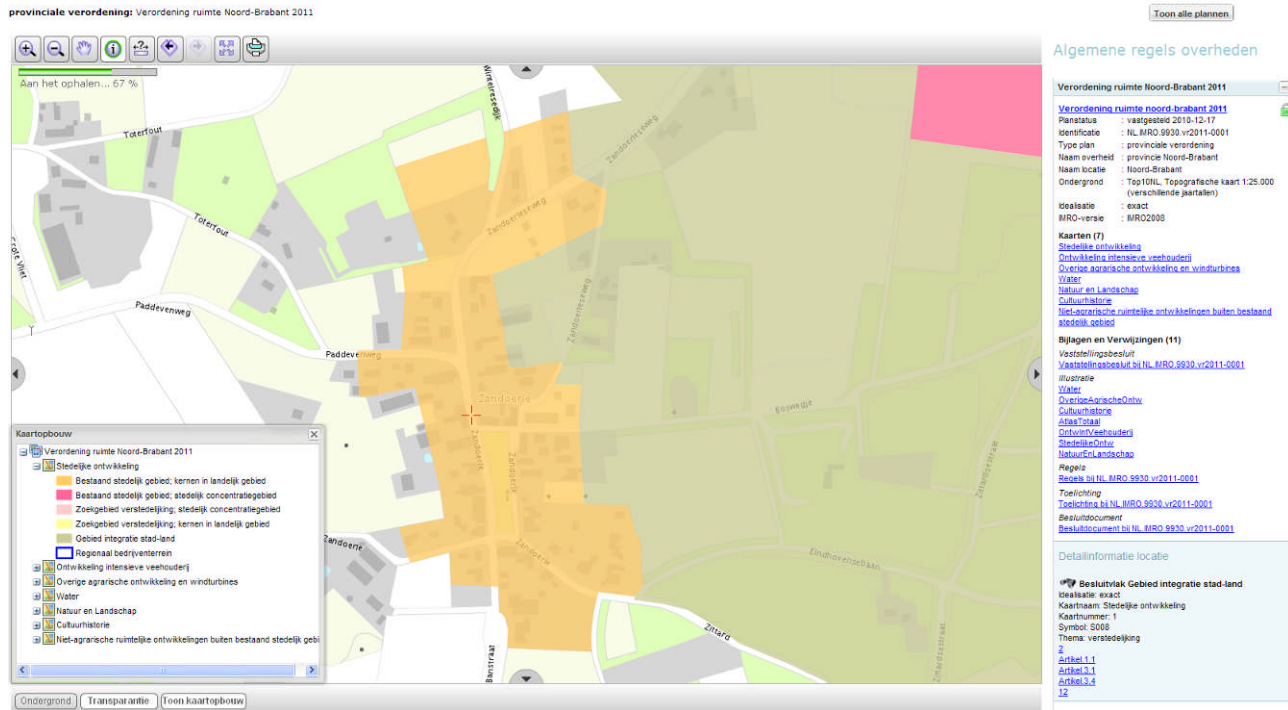
Aangezien het plangebied is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied' kan gesteld worden dat het provinciale beleid in beginsel geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling van een woning.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is vastgesteld op 11 mei 2012 en op 1 juni 2012 in werking getreden.

De beoogde locatie van de nieuwe woning naast Zandoerle naast nr. 23



valt binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'. Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte is de bouw van een nieuwe reguliere woningen uitsluitend mogelijk binnen de zone 'Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'. Zie figuur hieronder.

Begrenzing 'bestaand stedelijk gebied'.

Rondom het gebied met de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied' heeft het plangebied de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Conform artikel 7.4 zijn plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de nieuwe ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Veldhoven beschreven.

Veldhoven is ontstaan uit vier kerkdorpen; Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle. De vier dorpen vormen een samenhangend stelsel van kernen en dorpslinten, rondom de nieuwere delen van Veldhoven. Net buiten de bebouwde kom van Veldhoven bevindt zich tevens het dorp Zandoerle en een aantal buurtschappen, zoals Half Mijl, Toterfout en Heers.

Zandoerle heeft nog in belangrijke mate het oorspronkelijke agrarische karakter kunnen behouden: een mooi historisch centrum met een brink. Zandoerle vormt een interessante schakel in de recreatieve uitloop richting de Kempen (kempenlandschap). De gemeente zet in op behoud van de oorspronkelijke agrarische karakteristiek van Zandoerle, met een toename van de recreatieve betekenis van Zandoerle.

Op het perceel is een ontwikkeling mogelijk, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context. De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Veldhoven.

Woonvisie 2010 - 2014

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Woonvisie 2010 - 2014' vastgesteld.

Op 17 december 2010 heeft de regioraad (SRE) het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 voor de regio vastgesteld. De aantallen te bouwen woningen zijn gebaseerd op de provinciale 'bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant, actualisatie 2008'. In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010 - 2020 is opgenomen dat Veldhoven voor die periode een bouwtaak heeft om netto 2.217 woningen aan de voorraad toe te voegen. Aanvullend heeft het dagelijks bestuur van het SRE Veldhoven groen licht gegeven om haar programma van 1 januari 2010 dat meer woningen omvatte (2.867) uit te voeren. Binnen het stedelijk gebied vindt sturing plaats zodat het totaal aantal toe te voegen woningen in lijn ligt met de provinciale prognoses 2008.'

Kwaliteit van de woningen staat voorop. Kwaliteit zit in het oppervlak, de uitstraling en de aanpasbaarheid (levensloopbestendigheid) van de woning, maar ook in de energiezuinigheid en duurzaamheid. Kwaliteit reikt verder: het gaat ook om de woonomgeving: toegankelijk, groen, met voldoende voorzieningen, herkenbaarheid en identiteit. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie 2010-2014.

Welstandsnota

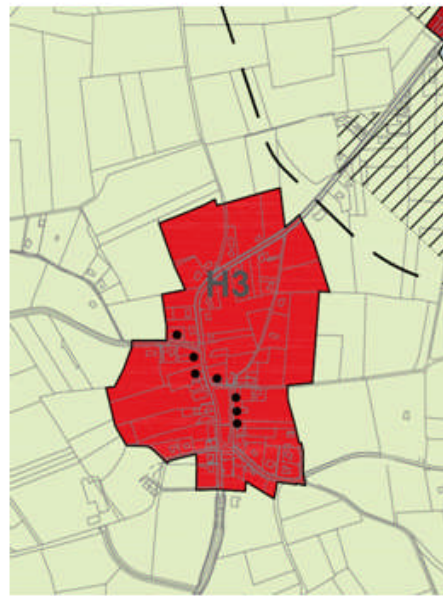
In 2008 heeft de gemeente Veldhoven de welstandsnota vastgesteld. Zandoerle en Heers vallen onder de historische gebieden met een hoog welstandsniveau. Op de basis van bestaande landschappelijke structuren hebben deze gebieden zich in de loop van de tijd ontwikkeld. Kenmerkend is de informele ordening met een slingerend verloop van wegen en perceelsgrenzen en een individuele pandsgewijze bebouwing die zich oriënteert op de straat. In de loop van de tijd zijn vooral de kernen verdicht en maakten de overwegend agrarische functies plaats voor woningen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen.

Er is sprake van een diversiteit aan bebouwing, zowel in typologische zin als in de architectonische vormgeving. Tegelijk is sprake van een sterke eenheid en duidelijke herkenbaarheid van de historische gebieden, ondermeer samenhangend met de individuele (pandsgewijze) invulling en overwegend vergelijkbare historische vormtaal.

Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van de historische gebieden is een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- Historische kernen (H1), Zeelst, Veldhoven-dorp, Meerveldhoven en Oerle;
- Historische linten (H2);
- Historische dorpen (H3), Zandoerle en Heers.

Het betreffende perceel aan de Zandoerle naast nr. 23 is gelegen binnen het deelgebied historische dorpen (H3). Bij uitwerking van het bouwplan dient de welstandsnota in acht te worden genomen.



Historisch gegroeide gebieden

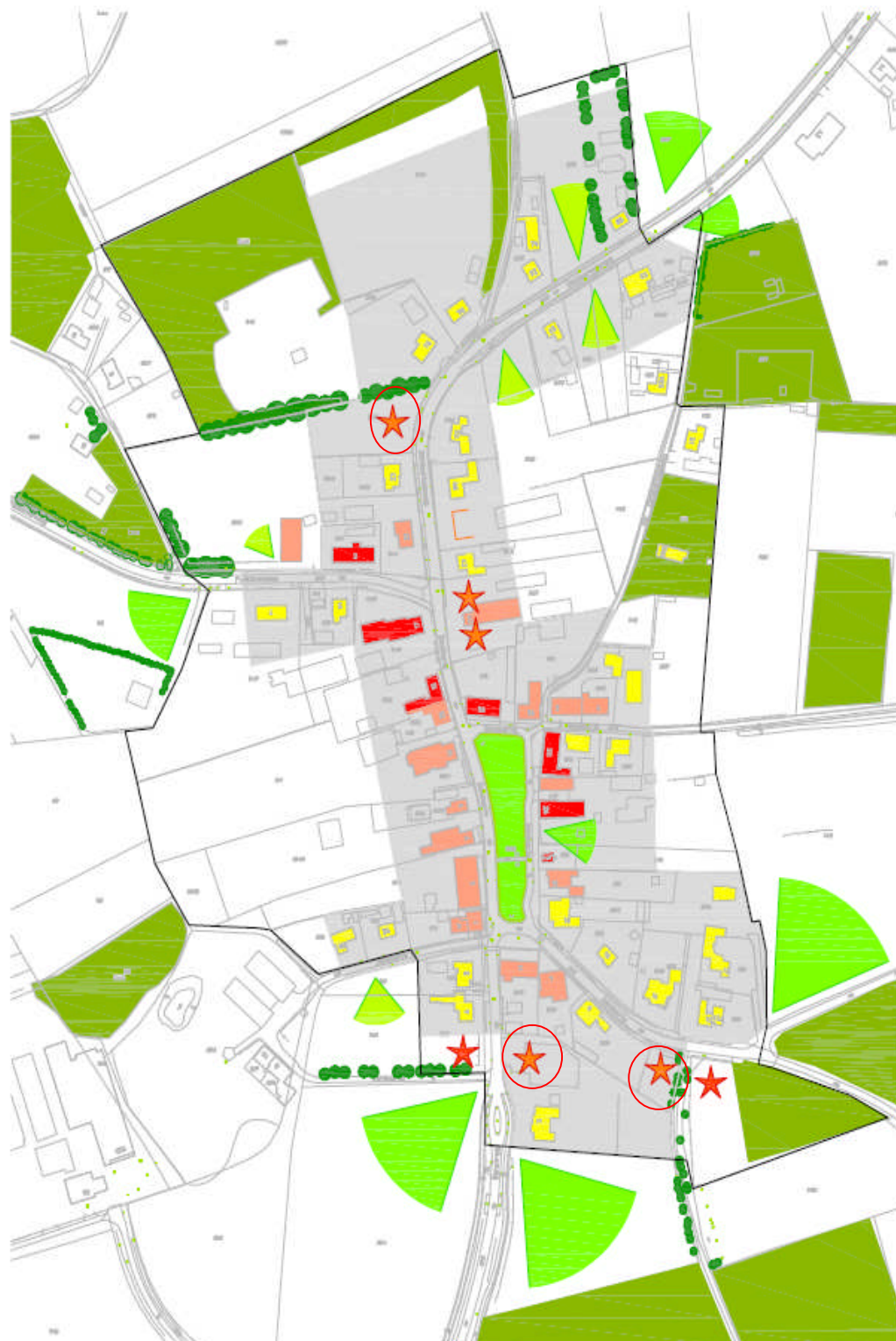


Uitsnede kaart Welstandsnota 2008. De groen aangeduide gebieden is buitengebied. Het gearceerde gebied hierbinnen is ontwikkelingsgebied

Woningbouwlocaties

Op basis van de Verordening ruimte is in Zandoerle de bouw van reguliere woningen mogelijk wanneer dit gebeurt binnen de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied”. Buiten deze zone is reguliere woningbouw niet mogelijk. Op onderstaande afbeelding is de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied” in grijs aangeduid. Met een sterretje is aangeduid waar in Zandoerle nog reguliere woningbouw (= grijze arcering + oranje ster) wenselijk is.

Voor de locatie Zandoerle naast nr. 23 is er een mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning (zie ster met cirkel op onderstaande weergave).



- | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------------------|
|  | = woningbouwlocatie gebied |  | = bestaand stedelijk gebied |
|  | = doorzichtlocatie |  | = agrarisch gebied |

4. Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Milieu

Bodem

Vanuit het Besluit bodemkwaliteit moet de gemeente kiezen voor een generiek of een gebiedsspecifiek beleid. Gemeente Veldhoven heeft gekozen voor een gebiedsspecifiek beleid. De gemeente Veldhoven heeft een bodemkwaliteitskaart laten opstellen welke op 15 juli 2010 is vastgesteld. Het plangebied ligt in de zone: "Buitengebied, Koningshof, Westervelden, Heers en Zandoerle". In dit bestemmingsplan wordt het bestaande bodemgebruik opnieuw bestemd. De achtergrondwaarden die op basis van de bodemkwaliteitskaart in het plangebied zijn aangetoond vormen geen belemmering voor de bodemgebruikswaarden. De bodemkwaliteit voldoet voor het toekomstige gebruik. In het bestemmingsplan zijn geen bestemmingswijzigingen opgenomen naar bodemgevoeligere functies, zodat geen onderzoek noodzakelijk is.

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

Geluid

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage) omdat de bouw van de woning een nieuwe geluidgevoelige functie betreft.

Uit onderzoek is gebleken dat er een procedure voor een hogere grenswaarde gevolgd dient te worden.

Vliegtuiglawaai

De locatie is gelegen buiten de 35 Ke-contour van de Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet in de nabijheid van het spoor.

Industrielawaai

In de omgeving van de locatie vinden geen industriële activiteiten plaats die geluidbelastend zijn.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden; ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

De 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Op onderhavige locatie is sprake van een toegevoegde woning. In het kader van de luchtkwaliteit is geen nader onderzoek nodig. Het bestemmingsplan draagt in negatieve zin niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten. Daarnaast heeft de gemeente aanvullend een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld in de beleidsnota externe veiligheid 'Veldhoven – Veiliger'.

In Nederland worden 2 maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het plan voorziet niet in het realiseren van een kwetsbaar object. Tevens voorziet het plan niet in het realiseren van een inrichting waarvoor een externe veiligheid risicocontour geldt. Onderhavig plan heeft derhalve geen gevolgen voor het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het plangebied is voorts niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron (bv. Autosnelweg of transportleiding voor brandstoffen) of risico-inrichting (bv. LPG-tankstation). Zie ook de landelijke risicokaart (www.risicokaart.nl). Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe woning.

Bedrijven & milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die weer een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben. In het plangebied wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. De woning wordt in elk geval beschouwd als milieugevoelige functie. De woning heeft geen nadelige invloed op milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen, in de omgeving.

In de directe nabijheid van het perceel zijn geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die belastend kunnen zijn voor de woonomgeving. De gewenste nieuwe bestemmingsplanregeling ten behoeve van de woning wordt dan ook niet belemmerd door milieuhinder van omliggende functies.

Geur

In of in de directe nabijheid van Zandoerle zijn geen agrarische inrichtingen en/ of industriële bedrijven met een geurhindercontour gelegen die een overlap kennen met het plangebied.

4.2 Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden doorlopen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstelling zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf verschilt naar gelang de aard van de planvorming. Voor de nieuwe vrijstaande woning in het gebied heeft er een afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Een nieuw initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Veldhoven voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Huidige situatie

In het plangebied zijn geen watergangen of ander oppervlaktewater aanwezig.

Zandoerle

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Zandoerle ongeveer 24,15 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de westzijde (21,7 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Zandoerle bevindt zich aan de zuidzijde (26,6 m+NAP). Ondanks deze hoogteverschillen is er geen variatie te zien in de grondwatertrappen. Deze bedraagt voor het gehele plangebied van Zandoerle watertrap 8. Voor deze grondwatertrap geldt dat de bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) gelegen is op een diepte van meer dan 160 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt meer dan 140 cm beneden maaiveld.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Veldhoven.

Het afvalwater wordt door middel van een drukriolering getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Eindhoven.

Zandoerle naast nr. 23

Er is een watertoets (Terra milieu bv, nr. Tm2012.043, d.d. 28 maart 2012) uitgevoerd voor de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Zandoerle naast nr. 23 te Veldhoven.

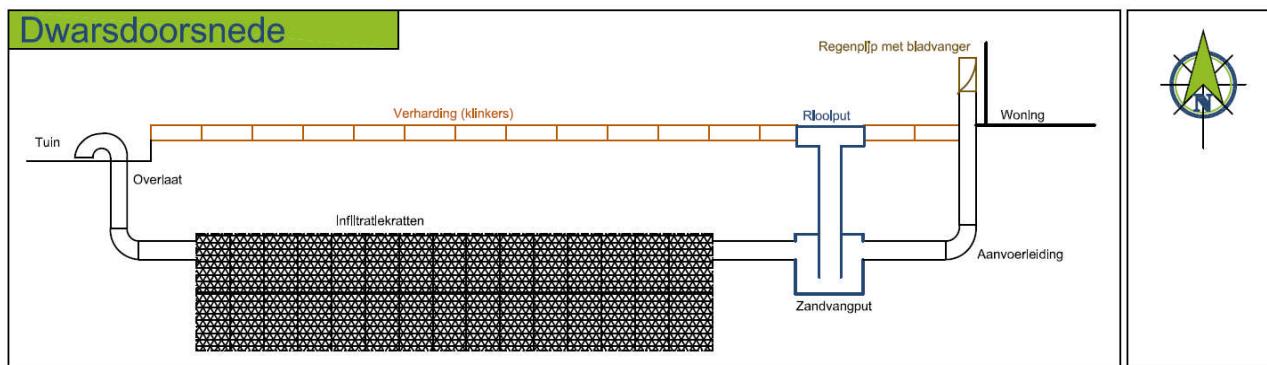
Het uitgangspunt bij bouwplannen moet zijn om het vuilwater te scheiden van het (schone) hemelwater. In dit geval wordt alleen het vuilwater aangesloten op de riolering, het (schone) hemelwater wordt geïnfiltreerd op de locatie.

Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor de geplande uitbreiding een bergingsysteem voor infiltratie van 4 m³ voor normale berging, 36 m³ voor berging bij extreme neerslag (T=10) en 48 m³ voor berging bij extreme neerslag (T=100) te worden gedimensioneerd.

Om het hemelwater te bergen wordt aanbevolen om gebruik te maken van infiltratiekragen. De benodigde bergingsinhoud kan als volgt worden berekend;

- (Verhard oppervlak ontwikkeling x 0,0429)/1,01 m²;
- (700 m² x 0,0429)/1,01;
- Ca. 30 m² infiltratiekragen.

De infiltratiekragen kunnen onder de toekomstige oprit worden ingegraven. Boven de kragen moet minimaal 50 cm grond worden aangebracht. Aangezien op de locatie een leemlaag is aangetroffen wordt aanbevolen om bij de aanleg van de infiltratievoorziening de leemlaag ter plaatse van de infiltratievoorziening weg te nemen, in verband met de infiltratie van water.



4.3 Flora & fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn worden een groot aantal inheemse dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). De wet richt zich vooral op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus (tabel 1, 2, 3 soorten) onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling, namelijk de bouw van een nieuwe woning. Voor iedereen geldt een zorgplicht om bij het verrichten van activiteiten (van welke aard dan ook) er voor zorg te dragen dat beschermde soorten niet worden verstoord. Om te bepalen of geen nadelige effecten op de beschermde soorten kunnen optreden, kan het verrichten van een ecologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer van de betreffende activiteit is daarvoor verantwoordelijk.

Voor het betreffende perceel is een veldinspectie ecologie (BuroMaerlant, nr. 2012, d.d. 29 februari 2012) verricht (zie bijlage).

Conclusies

Het plangebied is voor de meeste strikt beschermde soorten op voorhand ongeschikt. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied heeft de bouw van de woning met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Hetzelfde geldt voor eventueel aanwezige vogels. Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt binnen het bouwblok geschikt leefgebied.

Aanbevelingen

Er is een kleine kans dat algemene vogels kunnen broeden in de beplantingen in de nabijheid van het toekomstige bouwblok. Daarom dient men bij het grondwerk en bouwen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. Indien men in het hele vroege voorjaar start, zullen vogels automatisch op andere plekken broeden en kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

4.4 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

De gemeente Veldhoven beschikt over archeologiebeleid. Hierbij hoort een archeologische beleidsadvieskaart (zie paragraaf 3.3). Tevens is in het kader van de aanleg van de nieuwbouwwijk Zilverackers een uitgebreid archeologieprogramma opgesteld inclusief een selectieadvies (d.d. 22 juni 2011).

Zandoerle naast nr. 23

Ten behoeve van de bouw van een woning is een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (ADC ArcheoProjecten, nr.3004, d.d. 8 maart 2012) uitgevoerd. Volgens het reeds uitgevoerde bureauonderzoek werden in het plangebied resten verwacht tot de periode Late middeleeuwen onder het plaggendek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. Resten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd worden verwacht aan de top van het plaggendek.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het gebied vanaf een gemiddelde diepte van 65 cm -mv de intacte C-horizont aanwezig is. Hierop is een minimaal 10 cm dikke begraven A-horizont en mogelijk een akkerlaag aanwezig. De begraven A-horizont wordt afgedekt door een laag lichtbruin zand, dat geïnterpreteerd wordt als een opgestoven laag. Vanaf gemiddeld 45 cm – mv tot aan het maaiveld is een plaggendek aangetroffen. In het plaggendek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor laatmiddeleeuwse tot nieuwetijdse resten.

Archeologisch gezien houdt het bovenstaande in, dat in het plangebied zich mogelijk een begraven archeologisch niveau bevindt uit de perioden tot de Late Middeleeuwen. In het plaggendek zijn geen aanwijzingen voor laatmiddeleeuwse tot nieuwetijdse resten aangetroffen.

Uitgangspunt voor archeologisch onderzoek is behoud van resten in situ. Indien mogelijk, kunnen de plannen dusdanig aangepast worden dat geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan ophoging van de grond. Indien de bodem echter verstoord gaat worden, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Op basis van dit zogenaamde selectieadvies heeft de gemeente een selectiebesluit genomen.

Selectiebesluit

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Als de geplande graafwerkzaamheden in het plangebied dieper gaan dan 30 cm beneden het huidige maaiveld en een oppervlak hebben dat groter is dan 75 m², dan is nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.

4.5 Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen leidingen of beschermingszones van leidingen voor, die in het kader van onderhavig bestemmingsplan bescherming behoeven. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

4.6 Parkeren

Bij ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven geldt het principe dat iedere ontwikkeling in haar eigen parkeerbehoefte dient te voorzien (VCP 2007). Om de parkeerbehoefte te bepalen, worden de meest actuele parkeerrichtlijnen van de stichting CROW gehanteerd (momenteel publicatie 182: 'Parkeerkencijfers –basis voor parkeernormering' uit 2008). Deze parkeerrichtlijnen worden in het gehele land toegepast. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij de woning worden 2 parkeerplaatsen (excl. garage) gecreëerd. Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan.

5. Juridisch plan

5.1 Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels met de hierbij behorende bijlagen (in dit geval een lijst aan-huis-verbonden beroepen, een lijst met categorieën aan-huis-verbonden bedrijven en een Staat van bedrijfsactiviteiten voor overige bedrijfsmatige activiteiten aan huis) en de verbeelding (plankaart) samen. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven met hierbinnen de betreffende enkel- en dubbelbestemmingen.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen uit het plan afzonderlijk toegelicht. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen - 4

Binnen het plangebied wordt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woning is aangeduid op de verbeelding.

De woning (hoofdgebouw) moet worden gebouwd binnen de in de verbeelding aangeduide bouwvlak. Voor de nadere bepaling van het bouwvlak is aangesloten bij de reeds van de bestaande aangrenzende bouwvlakken uit het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'

Voor bijgebouwen is een aanduiding op de verbeelding opgenomen:

Bijgebouwen

Hoofregel is dat bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor bijgebouwen is een vaste maatvoering gehanteerd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen.

De gebruiksregels sluiten specifiek beschreven gebruik uit. Ook is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten. Deze regeling is gekoppeld aan de in de bijlage opgenomen lijst van beroepen, en een lijst van categorieën bedrijven. Van deze regeling kan eventueel via omgevingsvergunning worden afgeweken om andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten te kunnen toestaan, die in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Ook kan via afwijking eventueel een grotere oppervlakte voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf worden toegestaan. Andere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor gebruik voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg) en voor gebruik voor begeleid wonen.

Binnen de bestemmingen is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van omvangrijke bomen.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden aangepast. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor aanpassen of toevoegen van de aanduiding 'bijgebouwen' en wijziging van het woningtype (van vrijstaand naar twee-aan-een.)

Waarde – Archeologie 2 en 3 (dubbelbestemming)

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, is het gebied gewaardeerd op zijn archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.

Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en 3 geldt dat bij bodemversturende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen. Dit is van toepassing bij bodemverstoringen activiteiten van respectievelijk voor 250 m² bij de bestemming Waarde - Archeologie 2 en 2.500 m² bij de bestemming Waarde - Archeologie 3.

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen

voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te laten vervallen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

5.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden. Voorts is aangegeven dat kelders, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal zijn toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via het verlenen van een omgevingsvergunning, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

Artikel 11 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft de bouw van een nieuwe woning met bijhorende bijgebouwen. Kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan anders dan bestemmingsplan- en procedurekosten.

7. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is toegestuurd aan diverse instanties zijnde: de provincie Noord-Brabant, het waterschap, de brandweer, de Gasunie en Defensie.

1. Provincie Noord-Brabant, ontvangen d.d.7 januari 2014;
Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
2. Waterschap De Dommel, ontvangen d.d. 20 december 2013;

Het plan voldoet aan het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neurtraal Ontwikkelen'. Het Waterschap stemt in met het plan

3. Brandweer, ontvangen d.d.24 december 2013:

In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar de beleidsregels 'Bluswat'voorziening en bereikbaarheid van de gemeente Veldhoven en externe veiligheid'. Aanvullende voorwaarden zijn niet noodzakelijk.

4. Gasunie, ontvangen d.d. 20 december 2013;
Het plangebied ligt buiten de 1 % letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
5. Defensie, ontvangen d.d. 23 december 2013:
Defensie heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Eventueel ingediende zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.