

Bestemmingsplan “d’Ekker, Herziening Burgermeester van Hoofflaan 134”

• Ontwerp juni 2014

Bestemmingsplan "d'Ekker, Herziening Burgemeester van Hoofflaan 134"

Gemeente Veldhoven

In opdracht van

Contactpersoon

Opgesteld door

Pasmaat advies
Lithoijensedijk 12
5396 NE Lithoijen
0412 48 48 22

Auteur

Dhr Peter Kamman

STRI-nummer

NL.IMRO.0861.BP00021-0101

Projectnummer Pasmaat advies

13-258-25

Datum

12 augustus 2014

Status

Ontwerp (concept)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplangebied	6
1.3. Vigerend bestemmingplan	7
1.4. Gekozen planopzet	7
1.5. Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1. Nationaal beleid	8
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Gemeentelijk beleid	11
2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid	12
3. Huidige en toekomstige situatie	13
3.1. Huidig gebruik en omgeving	13
3.2. Toekomstige situatie	14
4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen	15
4.1. Water	15
4.2. Geluid	16
4.3. Luchtkwaliteit	16
4.4. Externe veiligheid	17
4.5. Milieuzonering	17
4.6. Natuur, landschap, flora en fauna	17
4.7. Bodem	18
4.8. Archeologie	18
4.9. Verkeer en parkeren	19
4.10. Duurzaamheid en energie	19
5. Juridische planaspecten	19
5.1. Opzet van de planregels	19
5.2. Handhaving	19
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	21
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

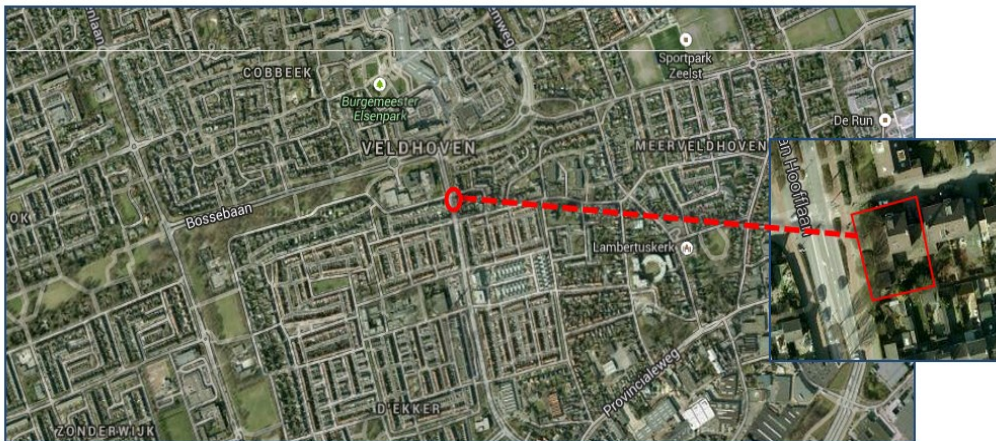
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers wensen het perceel Burgemeester van Hoofflaan 134, gezamenlijk deel uitmakend met het perceel Begijnstraat 50, te Veldhoven, planologisch te splitsen in twee woonéenheden/woningen. Op het perceel is thans een woning aanwezig en toegestaan met daarbij een praktijkruimte. Om de realisatie van de extra woning 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).

1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het perceel Burgemeester van Hoofflaan 134/Begijnstraat 50 te Veldhoven. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. De grenzen van het bestemmingsplan worden gevormd door de perceelsgrens.



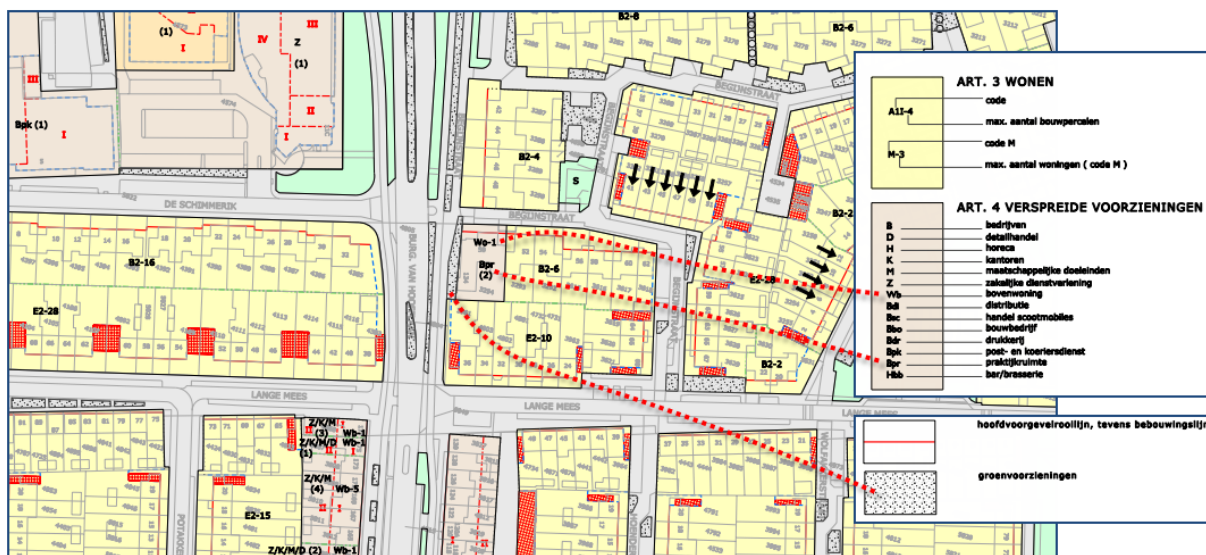
Afbeelding 1a: Ligging plangebied



Afbeelding 1b: Aanduiding plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan “d’ Ekker 2005”. Dit bestemmingsplan is op 16 juli 2008 onherroepelijk geworden. Hieronder is de uitsnede van het geldende bestemmingsplan (met legenda) opgenomen.



De gronden zijn bestemd tot “Verspreide Voorzieningen, Bedrijf” waarbinnen een woning en praktijkruimte zijn toegestaan. De realisering van twee woningen past niet binnen de huidige bestemming.

1.4. Gekozen 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 bestemmingsplan dat slechts op dit specifieke plangebied geldt (postzegelbestemmingsplan). Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de bindende planstukken. Deze stukken bepalen de juridische kaders van de woningen. In onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader onderbouwd op haalbaarheid. De toelichting, planregels en verbeelding vormen samen het bestemmingsplan.

De planopzet sluit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Veldhoven, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen, het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en, voor zover van toepassing, de gemeentelijke modelregels.

1.5. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een korte beschrijving van de planopzet. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is voor het plangebied relevant beleid beknopt samengevat. Daar waar het beleid meer is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Ruimte en milieu

Voor ruimtelijke plannen is één van de doelen om te ontwikkelen met kwaliteit. Het betreft hier zowel behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit, als een adequate borging van de gewenste kwaliteiten. De verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten.

Voor dit bestemmingsplan is - gelet op de omvang en ligging van het plangebied - vooral het provinciaal beleid bepalend en in mindere mate het Rijksbeleid. Wellicht ten overvloede kan gesteld worden dat het Rijksbeleid geen belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

De SV Ruimte gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

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. Wel is maatwerk mogelijk op detailniveau.

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

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 dichtstlibben 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'.

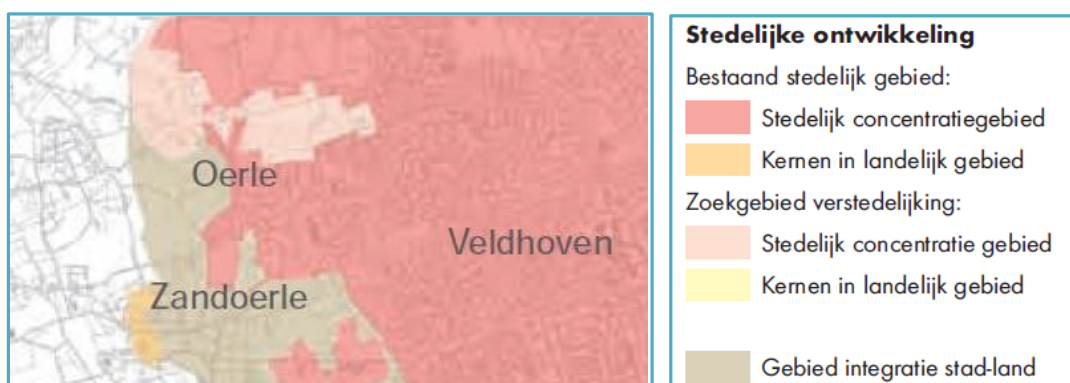
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik 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 Stedelijk Gebied kan gesteld worden dat het provinciale beleid in beginsel geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in de zin van het transformeren van een praktijkruimte naar een woning.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (Vr) zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie.

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



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding Verordening Ruimte(stedelijke ontwikkeling)

Een bestemmingsplan moet erop gericht zijn dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Daarbij dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied (en naaste omgeving).

Op grond van het meer algemene artikel 2.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit' van de verordening geldt dat uit het bestemmingsplan moet blijken dat een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit de toelichting moet blijken dat rekening is gehouden met de gevolgen voor o.a. de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, ecologische en de landschappelijke waarden. Ook moet de beoogde bebouwing in de omgeving passen en sprake zijn van een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Aanvullend wordt in artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' bepaald dat in de toelichting wordt aangegeven op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële ruimtelijke kwaliteiten.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het Stedelijke Gebied verzet de ruimtelijke verordening zich niet tegen onderhavige ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan voorliggend bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende (ruimtelijke) beleidsstukken: de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en het geldende bestemmingsplan.

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

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

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

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

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

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

Een wijziging van praktijkruimte naar woning, binnen de bestaande bebouwde contour vna Veldhoven past daarmee goed in het streven van de gemeente Veldhoven en binnen de ruimtelijke beleidskaders.

Bestemmingsplan

Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid (2006)

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

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Niet alleen het vluchten, maar ook de bereikbaarheid voor de hulpdiensten is van grootste belang. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van deze beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

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

Woonvisie Veldhoven 2010-2014

De Woonvisie Veldhoven is opgesteld om te voorzien in een gevarieerd woonaanbod met oog voor woonkwaliteit. Zo stimuleert de Woonvisie dat er voldoende woningen aanwezig zijn voor starters, senioren en mensen die zorg behoeven. Een aantal wijken, zoals d'Ekker worden extra gestimuleerd om de kwaliteit van de wijk te verbeteren en te behouden. Aangezien onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van één extra woning is de Woonvisie verder niet relevant voor onderhavig plan, behoudens dat door het omzetten van het gebouw naar wonen enigszins wordt bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad in Veldhoven.

Groenbeleidsplan Veldhoven 2009-2019

De gemeente Veldhoven heeft in 2009 haar Groenbeleidsplan vastgesteld met een doorwerking naar 2019. Hierin zijn de grote lijnen vastgelegd voor het beleid van de gemeente op het gebied van groen en groene wensen en wordt op wijkniveau een ambitie uitgesproken. Van belang is dat rond de wijk D'Ekker een groene structuur is gelegen zoals langs de Bosseweg. D'Ekker zelf is juist een wijk met voornamelijk rijtjeswoningen in rechte lijnen waar weinig openbaar groen aanwezig is. Het karakteristieke groen komt voornamelijk van de groene vlakken van de tuinen van de woningen zelf. Om deze reden draagt onderhavig plan enigszins bij aan het Groenbeleidsplan. Bij de woning zal immers een tuin worden aangelegd. Het perceel is overigens al groen met diverse bomen en struiken aan de zijde van de Burgemeester van Hoofflaan.

2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid

De realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de gestelde beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

3. Huidige en toekomstige situatie

Alvorens een beschrijving te geven van de gewenste toekomstige situatie en het bouwplan, wordt in dit hoofdstuk eerst aandacht geschonken aan de huidige ruimtelijke situatie en de aanleiding voor de ontwikkeling van het omzetten van praktijkruimte met bovenwoning naar twee woningen.

3.1. Huidig en toekomstig gebruik en omgeving

De beoogde locatie is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van Veldhoven, waarbij nu reeds een woning is toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak. Het gebouw doet nu dienst als praktijkruimte.



4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen

In dit hoofdstuk wordt de met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde (milieuhygiënische) onderzoeksaspecten.

4.1. Water

Beleid

Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat de ontwikkeling van kleine ruimtelijke plannen slechts een beperkte invloed heeft op het watersysteem. In haar Handreiking van maart 2011 geeft zij aan dat voor plannen waar minder dan 500m² wordt verhard geen infiltratieonderzoek nodig is. Een ruimtelijk plan van een dergelijk klein plan is niet significant van invloed op het watersysteem. Bij kleine plannen tot een verharding van maximal 250m² geldt ook geen bergingseis. Wel dient voor een dergelijk plan iedere kans te worden benut voor het hydrologisch neutral ontwikkelen zoals het infiltreren van het hemelwater.

Watertoets

Zoals hierboven beschreven is voor onderhavig plan formeel geen nadere watertoets nodig. De verharding neemt immers niet toe. De wijze van infiltreren wijzigt ook niet.

Proces

In het kader van de watertoets wordt het plan met de bijbehorende waterparagraaf voorgelegd aan het Waterschap. Omdat de verharding echter niet toeneemt wordt niet verwacht dat een waterbelang aanwezig is.

4.2. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten (hier niet aan de orde). De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit stellen normen ten aanzien van de maximale geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

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 een spoorweg.

Industrielawaai

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

Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wet geluidhinder stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een zoneringsplichtige weg de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden.

Dit bestemmingsplan maakt weliswaar een nieuw geluidgevoelig object (woningen) mogelijk maar omdat het gehele bebouwingsvlak reeds een woning toestaat is geluidsonderzoek niet nodig. Wel zal worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit omtrent de toegestane binnenwaarden.

4.3. Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet Luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet milieubeheer) is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434). Doel van de Wet luchtkwaliteit is om zowel de verbetering van de luchtkwaliteit te bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang te laten vinden.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet betekent dat op basis van de Regeling NIBM een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval 'NIBM' is indien:

- 1.500 woningen (netto), bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen, bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof);
- NO₂ (stikstofdioxide).

Naast toetsing aan de Wet luchtkwaliteit dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tevens dient het plan getoetst te worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer. Dit besluit is erop gericht te voorkomen dat door de bouw van gevoelige bestemmingen op een plek met een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit het aantal ter plaatse verblijvende personen gaat toenemen.

Gemeentelijk beleid

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft de SRE Milieudienst in 2006 een luchtbeleid opgesteld ('Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven', projectnummer 432377, december 2006). Met dit beleid streeft de gemeente Veldhoven een zo schoon mogelijke omgeving na voor haar burgers.

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

Hierdoor wordt de omgeving blootgesteld aan te hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Door generieke (landelijke) maatregelen zullen deze knelpunten in komende jaren verdwijnen. In 2015 zal geen sprake meer zijn van overschrijdingssituaties, mits maatregelen worden getroffen. De volgende maatregelen worden getroffen:

- bevorderen van de verkeersdoorstroming op enkele wegen;
- bevorderen van schoner vervoer (ook binnen gemeentelijke organisatie);
- luchtkwaliteit nadrukkelijk betrekken bij planvorming en het groenbeleid;
- aanvullend op de luchtkwaliteitseisen die al worden opgelegd in het kader van vergunningverlening, wordt onderzocht of bedrijven nog een (extra) bijdrage kunnen leveren;
- uitvoeren van een communicatiecampagne ter ondersteuning.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, de zogenaamde Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor fijnstof en stikstofoxide zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Conclusie

Op basis van de aangeleverde informatie kan worden vastgesteld dat het project niet is aan te merken als een 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Ook leidt het project 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.4. Externe veiligheid

Beleid

De gemeente Veldhoven heeft medio 2008 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld ('Veldhoven Veiliger'). In het eerste deel van deze visie wordt de huidige situatie met betrekking tot risicovolle activiteiten, de fysieke omgeving, beheersbaarheid en de organisatie binnen Veldhoven geschetst. Hieruit komt naar voren dat er geen onbekende saneringsituaties aanwezig zijn. Wel wordt gesignaleerd dat bij verschillende bestemmingsplannen risicovolle inrichtingen, die onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, niet worden uitgesloten.

Externe veiligheid in het plangebied

Veiligheid, zoals hier bedoeld, wordt bepaald door de aanwezigheid van risico's. Risico's kunnen ontstaan door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij bedrijven en door het transport ervan bijvoorbeeld over het spoor, de weg of door buisleidingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies (kwetsbare objecten) dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe veiligheidsrisico's.

Met dit bestemmingsplan wordt het gewijzigde gebruik van een praktijkruimte naar wonen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting (bijvoorbeeld LPG-station), een weg voor gevaarlijk vervoer of binnen een gebied van een hogedruk-gasleiding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.5. 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 de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. De bedrijvigheid die in de omgeving is gelegen behelst slechts detailhandel en kantoren. Dit zijn geen bedrijven die de woonfunctie belemmeren. Bedrijven met milieucirkels, zoals bijvoorbeeld agrarische bedrijven, zijn niet in de omgeving gelegen.

Conclusie

Aan de gewenste afstanden wat betreft niet-agrarische bedrijvigheid wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De gewenste nieuwe bestemmingsplanregeling wordt dan ook niet belemmerd door milieuhinder van omliggende functies.

4.6. Natuur, landschap, flora en fauna

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het realiseren van onderhavig plan zal geen negatieve effecten hebben op een Natura 2000-gebied omdat het plan binnen het stedelijke gebied is gelegen.

Soortenbescherming

Het realiseren van onderhavig plan zal geen negatieve invloed hebben op de algemeen voorkomende zoogdieren. Een nader onderzoek is niet nodig.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex. Art. 2 van de flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht is dus altijd van toepassing.

Conclusie en aanbevelingen

Omdat sprake is van een wijziging van gebruik van een reeds bestaand gebouw binnen het stedelijke gebied is geen verstoring te verwachten van flora of fauna.

4.7. Bodem

Wettelijk kader

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Bodemonderzoek

Omdat de bodem verder niet wordt verstoord en geen functie wordt toegevoegd die een bodemonderzoek nodig maakt is nader bodemonderzoek niet nodig.

4.8. Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. Dit betekent dat de gemeente inzake het archeologisch erfgoed het bevoegd gezag is.

In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven (vastgesteld 16 december 2008) worden beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die de gemeente moet doen en activiteiten die in de toekomst wenselijk zijn om op te pakken.

In de nota wordt onder andere besproken op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke orderings- en vergunningverleningsproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeente met betrekking tot archeologie heeft met de provincie en het Rijk en hoe er omgegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden of verwachtingen.

De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen, een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden. In het voorliggende bestemmingsplan is naar analogie van een regeling in het Parapluplan 2009 een regeling uitgewerkt waarmee een eventuele hoge archeologische verwachtingswaarde in een plangebied planologisch wordt beschermd. Onderhavig plangebied heeft echter een lage verwachtingswaarde en bovendien wordt de bodem niet geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.9. Verkeer en parkeren

Van de nieuwe ontwikkeling valt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking te verwachten.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan. Er zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig, wat voldoende is voor het toevoegen van een enkele woning. Overigens heeft de praktijkruimte ook een parkeerdruk die nu wegvalt.

4.10. Duurzaamheid en energie

Energie, klimaatneutrale ontwikkelingen en duurzame ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren steeds dominanter geworden in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er bestaan echter, behalve het bouwbesluit, geen wettelijke verplichtingen om aandacht te besteden aan duurzaamheid en energie. Er is sprake van een bestaand gebouw, zodat duurzaamheidsaspecten slechts in mindere mate relevant zijn.

5. Juridische planaspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.1. Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, et cetera.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming mag een tweede woning gerealiseerd worden. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De regeling hiervoor is opgenomen in de specifieke gebruiksregels.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van het bebouwingspercentage en de vormgeving van de dakafdekking.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van het gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2. Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op omgevingsvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van de locatie werkt een aantal partijen samen. Het betreft de gemeente Veldhoven en de initiatiefnemer. Ten behoeve van de ontwikkeling is een koopovereenkomst gesloten tussen deze partijen (aan te merken als anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel

6.24 lid 1 Wro). Hierin is ook de financiële afwikkeling opgenomen. Een exploitatieplan zoals opgenomen in de Wro is dan ook niet noodzakelijk.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.