

# BESTEMMINGSPLAN GROTE VLIET 19

**Criins Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@criins-rentmeesters.nl](mailto:info@criins-rentmeesters.nl)

I: [www.criins-rentmeesters.nl](http://www.criins-rentmeesters.nl)



**CRIJNS RENTMEESTERS BV**

**VASTGESTELD 15 DECEMBER 2015**

## PLANGEGEVENS

Naam plan	Grote Vliet 19
Imro nummer	NL.IMRO.BP00028-0401
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Marjon van den Heuvel

Concept	Oktober 2014
Vooroverleg	Februari 2015
Ontwerp	Augustus 2015
Vastgesteld	15 december 2015

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding .....	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
	1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving.....	6
	1.2.2 Kadastrale situatie plangebied.....	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan .....	7
1.4	Leeswijzer .....	7
<b>2.</b>	<b>HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED .....</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie plangebied .....	8
	2.1.1 Inrichting van het plangebied.....	8
	2.1.2 Huidige bestemmingsplannen.....	9
2.2	Beoogde situatie in het plangebied .....	10
	2.2.1 Bedrijfsactiviteiten.....	10
	2.2.2 Beoogde planontwikkeling .....	10
	2.2.3 Ontsluiting & parkeren .....	11
	2.2.4 Landschappelijke inpassing.....	11
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADERS .....</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid .....	13
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	13
	3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	13
	3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	14
	3.2.3 Verordening ruimte 2014 .....	15
3.3	Gemeentelijk beleid .....	19
	3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1 <sup>e</sup> herziening'.....	19
	3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven .....	19
	3.3.3 Wintelre-Oerle Inrichtingsplan.....	20
<b>4.</b>	<b>MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>21</b>
4.1	Milieueffectrapportage .....	21
4.2	Bodemkwaliteit.....	21
4.3	Geluid .....	22
	4.3.1 Wegverkeerslawaai .....	22
	4.3.2 Luchtverkeerslawaai .....	22
4.4	Luchtkwaliteit .....	22
4.5	Externe veiligheid .....	23
	4.5.1 Inleiding .....	23
	4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	23
	4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen .....	24
	4.5.4 Beoordeling van het plangebied .....	24

4.6	Wet geurhinder en veehouderij .....	27
4.6.1	Inleiding .....	27
4.6.2	Omgeving van het plangebied .....	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering .....	28
4.7.1	Inleiding .....	28
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied .....	28
4.7.3	Bedrijven en milieuzonering vanuit het plangebied.....	28
4.8	Natuur en ecologie.....	30
4.8.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen .....	30
4.8.2	Flora- en faunawet.....	31
4.9	Verkeer en parkeren .....	31
4.10	Archeologie.....	33
4.10.1	Toetsingskader .....	33
4.10.2	Beoordeling.....	34
4.11	Cultuurhistorie.....	35
4.12	Water .....	36
4.12.1	Inleiding .....	36
4.12.2	Relevant beleid .....	37
4.12.3	Waterparagraaf.....	39
4.12.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....	40
4.13	Duurzaamheid .....	40
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING.....</b>	<b>41</b>
5.1	Inleiding .....	41
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	41
5.3	Algemene toelichting op de regels .....	41
5.4	Toelichting op de bestemmingen.....	42
5.4.1	Agrarisch met waarden – Landschappelijke-, cultuurhistorische en/of abiotische waarden....	42
5.4.2	Bedrijf – 1 .....	42
5.4.3	Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming).....	42
5.4.4	Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming).....	42
<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>43</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
<b>7.</b>	<b>OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....</b>	<b>44</b>
7.1	Overleg .....	44
7.2	Inspraak .....	44
7.3	Zienschijzen .....	44
7.4	Procedure .....	45

**BIJLAGE:**

- Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan 'Grote Vliet 19 Veldhoven'; Van Dun Advies bv, 8 december 2015;
- Akoestisch onderzoek 48 dB contour wegverkeerslawaai; Greten Raadgevende Ingenieurs; 9 januari 2015; documentnummer Rakv423aaA0.fa;
- Flora en fauna onderzoek; Lomans Ecoworks, d.d. 15 april 2015, projectnummer-6-15;
- Nota van vooroverleg.
- Akoestisch onderzoek technisch hulpbedrijf Grote Vliet 19 te Veldhoven, Gbs Milieuadvies, d.d. 4 december 2015, rapportnummer Raai0029.
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19'.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie gelegen aan Grote Vliet 19 te Veldhoven. Op deze locatie is een bedrijfsbestemming aanwezig met functieaanduiding dierenverzorging, waarbij binnen het plangebied in totaal gebouwen tot een omvang van maximaal 300 m<sup>2</sup> mogen worden gebouwd. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de locatie Grote Vliet 19 Veldhoven te herontwikkelen door het type bedrijf te wijzigen in een technisch hulpbedrijf, de woning (met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>) te herbouwen en een loods te bouwen met een omvang van 300 m<sup>2</sup>.

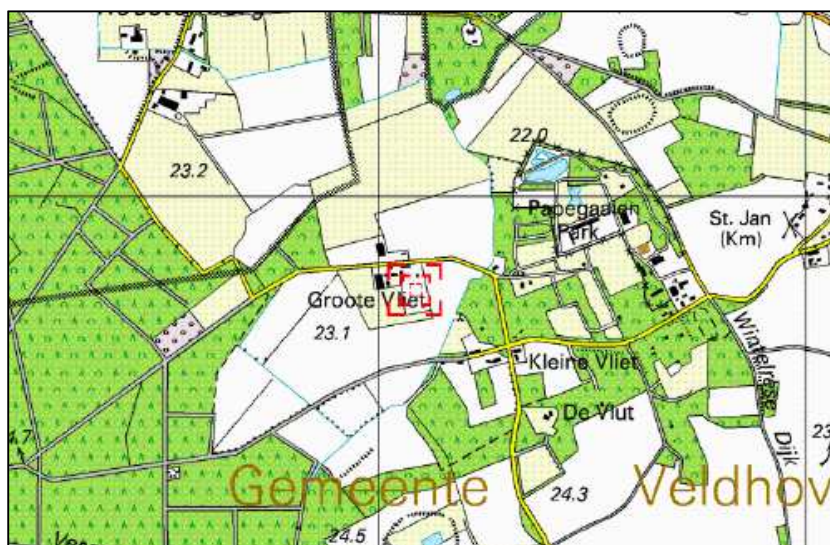
Ter plaatse van de locatie Grote Vliet 19 Veldhoven zijn de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening' de vigerende bestemmingsplannen. De beoogde ontwikkelingen zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Grote Vliet 19' bestaat uit planregels, een planverbeelding, en deze toelichting. De bestemmingsplantoelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Ligging plangebied

### 1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Oerle, ten westen van Veldhoven. Navolgende figuur geeft een topografische kaart van de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.

## 1.2.2 Kadastrale situatie plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 571. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.495 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastrale perceel van het plangebied, de locatie Grote Vliet 19 Veldhoven.

## 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de wijziging van een bedrijfsfunctie binnen een bedrijfsbestemming mogelijk. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk een loods voor dit bedrijf met een omvang van 300 m<sup>2</sup> toe te voegen en de bedrijfswoning (en bijbehorende bouwwerken hierbij) op een andere locatie op het perceel te herbouwen. In samenhang met deze ontwikkelingen wordt de bedrijfsbestemming verkleind.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

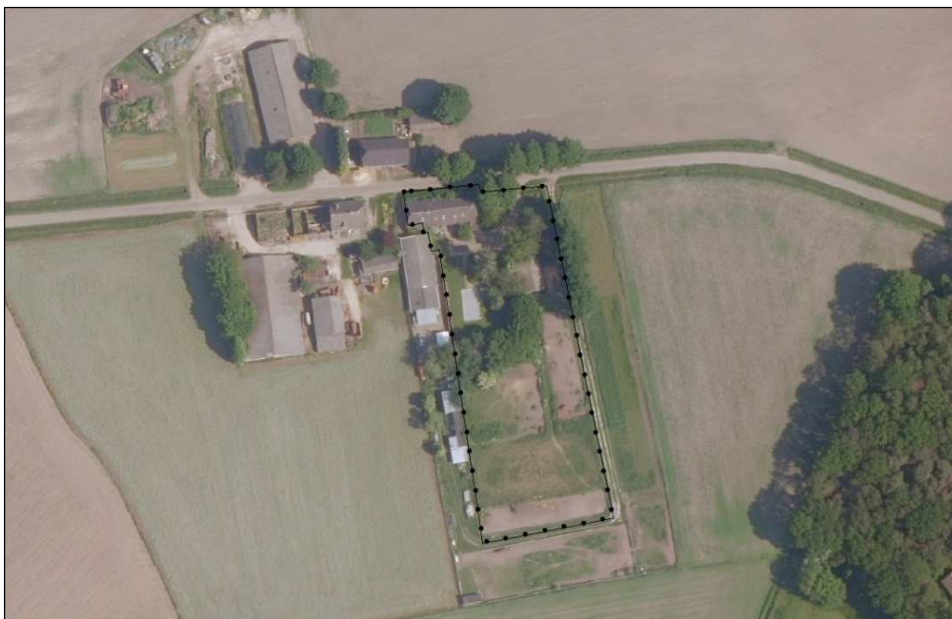


## 2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Huidige situatie plangebied

#### 2.1.1 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Grote Vliet 19 Veldhoven. Op de locatie is een woonboerderij aanwezig en is een stal met een omvang van circa 80 m<sup>2</sup> met daarin drie paardenboxen aanwezig. Het overige gedeelte van het perceel is in gebruik als tuin met zwembad en weiland. Navolgende figuren geven een luchtfoto-overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan weer, evenals foto's van de bedrijfswoning en het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Plangebied en directe omgeving hiervan.



Figuur 4: Foto van de woning binnen het plangebied.





Figuur 5: Foto's van huidige situatie binnen het plangebied.

## 2.1.2 Huidige bestemmingsplannen

Ter plaatse van de locatie Grote Vliet 19 Veldhoven zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening' de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2009 en is gedeeltelijk onherroepelijk. In navolging van dit bestemmingsplan is op 11 februari 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld omdat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte 2012 en de Structuurvisie ruimtelijke ordening heeft vastgesteld. Zonerings uit deze stukken diende in een bestemmingsplan te worden vastgelegd. Deze beleidswijzingen en eveneens enkele omissies en ambtelijke correcties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening'.

Het plangebied heeft hiermee binnen de twee vigerende bestemmingsplannen de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bedrijf – 1 (bestemming)
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)
- luchtvaartverkeerszone – (in relatie tot funnel) (gebiedsaanduiding)
- luchtverkeersvaartzone – (in relatie tot ils) (gebiedsaanduiding)
- luchtverkeersvaartzone – (in relatie tot ihcs) (gebiedsaanduiding)
- milieuzone – geluidsgevoelige functie (gebiedsaanduiding)
- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding)
- overige zone – groenblauwe mantel (gebiedsaanduiding)
- veiligheidszone – vliegveld - 2 (gebiedsaanduiding)
- vrijwaringszone – radarverstoringengebied (gebiedsaanduiding)
- specifieke vorm van bedrijf – dierenverzorging (functieaanduiding)
- bedrijfswoning (functieaanduiding)
- twee bouwvlakken (bouwvlakken) gekoppeld door een 'relatie' (figuur)
- maximum bebouwd oppervlak 300 m<sup>2</sup> (maatvoeringsaanduiding)

Navolgende figuren geven een beeld van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening' voor het plangebied.

## 2.2 Beoogde situatie in het plangebied

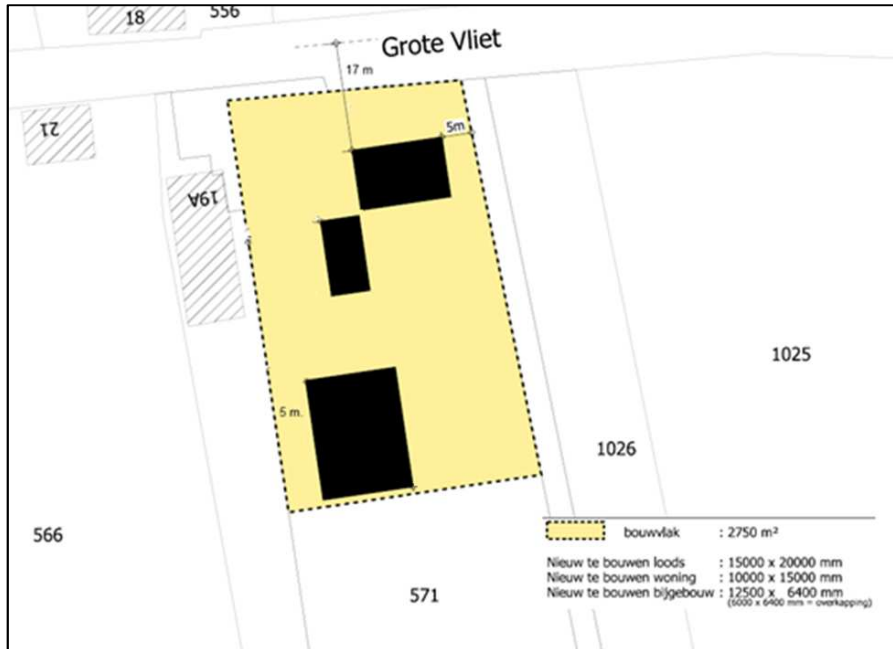
### 2.2.1 Bedrijfsactiviteiten

De initiatiefnemer heeft een bedrijf in gladheidsbestrijding en (kleinschalige) reparatie en onderhoud aan deze machines. Voor deze bedrijfsactiviteiten heeft de initiatiefnemer een loods nodig, met name voor de opslag en stalling van machines en voor een klein deel als werkplaats hiervoor.

### 2.2.2 Beoogde planontwikkeling

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijf – 1' met hierbij de functie aanduiding 'dierenverzorging'. De initiatiefnemer is voornemens deze functieaanduiding te wijzigen in de functie aanduiding 'technisch hulpbedrijf'. Voor de bedrijfsvoering zal een loods worden gebouwd met een omvang van 300 m<sup>2</sup>. Deze omvang voor te bebouwen bedrijfsbebouwing is reeds toegestaan op het perceel maar de bouwvlakken binnen het plangebied zijn niet toereikend voor het ontwikkelen van één nieuwe loods met deze omvang, naast de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken en zijn gelegen op een onlogische locatie op het perceel. Daarbij is

ook de huidige bedrijfswoning op een onlogische plek op het perceel gelegen. De woning is zeer dicht aan de Grote Vliet gelegen en is bovendien gelegen voor de naastgelegen woning aan Vliet 19A. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat herbouw van de bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> met bijbehorende bouwwerken hierbij, tot een oppervlakte van maximaal 80 m<sup>2</sup> op een locatie elders op het perceel, mogelijk wordt. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie van bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 8: Beoogde situatie binnen het plangebied.

### 2.2.3 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is en blijft ontsloten aan de Grote Vliet. Op het perceel wordt een ontsluiting gerealiseerd die ruimte biedt voor toegang tot het perceel voor wagens ten behoeve van het technisch hulpbedrijf. Binnen de bedrijfsbestemming is voldoende ruimte voor het manoeuvreren van zware machines.

Bij de beoogde herbouw van de woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Ten behoeve van de te herbouwen woning is hiervoor voldoende ruimte op het terrein.

### 2.2.4 Landschappelijke inpassing

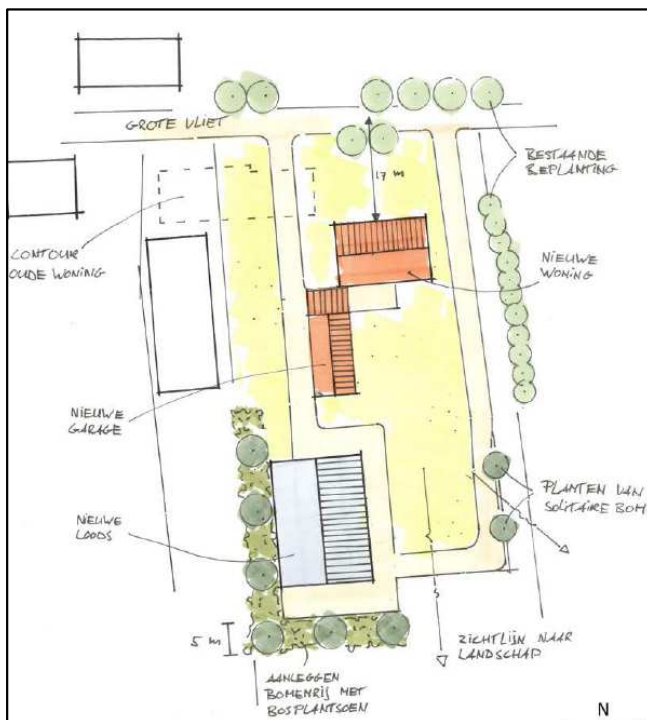
Het plangebied is landschappelijk ingepast in de omgeving. Deze landschappelijke inpassing blijft waar mogelijk behouden en wordt daarnaast versterkt. De laanbeplanting aan de Grote Vliet blijft onaantast. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied aan de Grote Vliet.





Figuur 9: Landschappelijke inpassing Grote Vliet 19 Veldhoven.

Versterking van de landschappelijke inpassing vindt plaats door de aanleg van een houtwal aan de zuid- en westzijde van de nieuwe loods. Hierdoor wordt de loods aan het zicht onttrokken. Daarnaast past de houtwal in de landschappelijke structuur van de omgeving. De plantensamenstelling van de houtwal bestaat uit inheemse boom- en plantsoorten. Aan de achterzijde wordt het perceel open gehouden waardoor zicht op het omliggende landschap behouden blijft. Ten oosten op het perceel worden solitaire bomen geplant om het zicht op de loods te onderbreken en zicht op het landschap te behouden. Navolgende figuur geeft de landschappelijke inpassing binnen het plangebied weer.



Figuur 10: Beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit landschappelijk inpassingsplan is de nadere inrichting van de inpassing onderbouwd en opgenomen.

## 3. BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. 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. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang en kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Er is sprake van een wijziging van een bedrijfstype binnen een bestaande bedrijfsbestemming en er vindt herbouw van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken plaats. De beoogde bedrijfsbebouwing past binnen de gestelde kaders van het vigerende bestemmingsplan.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit

document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument zijn de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreffen de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water' en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

Het landelijk gebied herbergt veel erg kostbare en kwetsbare functies (zoals water en natuur) die bescherming behoeven. De provincie zorgt voor regels en normen om die basiswaarden te beschermen. Er zijn echter maatschappelijke opgaven die zo complex zijn, dat niet volstaan kan worden met enkel een blauwdruk aan standaardoplossingen. Voor het leveren van maatwerk moet ruimte gegeven worden aan particuliere initiatieven en bedrijfsleven. Ontwikkelingsgericht werken betekent het zoeken naar passende (lokale) oplossingen. De geboden ruimte neemt toe naarmate de maatschappelijke meerwaarde groter is. De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief ten behoeve van de hergebruik van een bedrijfslocatie. Het initiatief sluit aan bij de bestaande bestemmingsplansystematiek.

### **3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;

- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

### **3.2.3 Verordening ruimte 2014**

#### **3.2.3.1 Inleiding**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

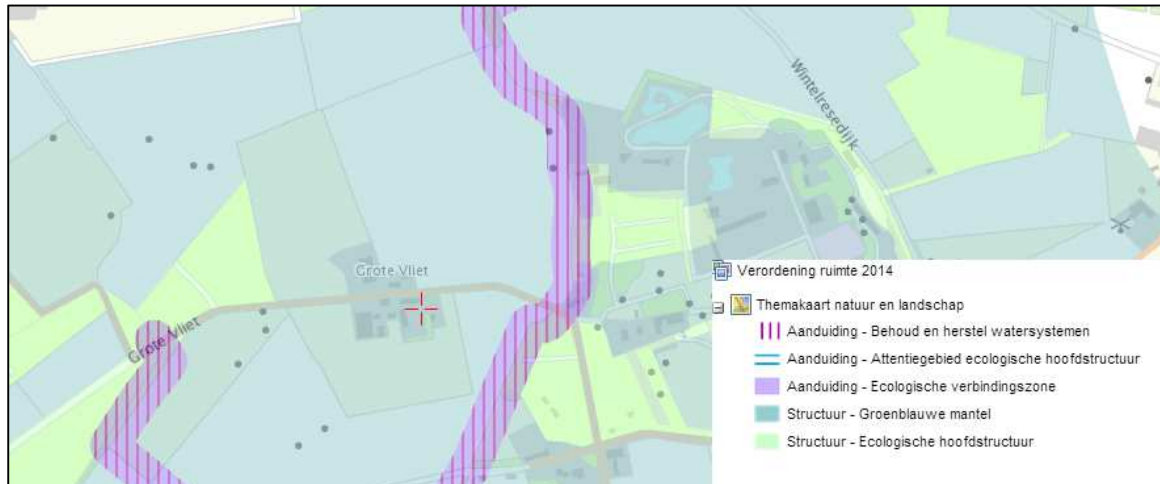
#### **3.2.3.2 Themakaarten**

In de Verordening ruimte zijn een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van: 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Het plangebied is op de themakaarten 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie' en 'water' niet aangeduid. Op de plankaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is het plangebied aangeduid als 'beperking intensieve veehouderij'. Deze aanduiding brengt geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied met zich mee, daar er geen sprake is van een ontwikkeling van of met intensieve veehouderij binnen het plangebied.



Het plangebied is op de themakaart 'natuur en Landschap' aangeduid als gelegen in de groenblauwe mantel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de kaart 'natuur en landschap' van de Verordening ruimte.



Figuur 11: Kaart 'ontwikkeling natuur en landschap' voor het plangebied en omgeving.

### 3.2.3.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

#### Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten daarnaast om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

#### Behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Het beleid ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is regionaal nader uitgewerkt. Deze afspraken zijn voor een aantal gemeenten in de provincie Noord-Brabant vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De

Kempen. In de regeling van De Kempen worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Dit betreft de volgende categorieën:

Categorie 1	Ruimtelijke ontwikkelingen die (geen) extra kwaliteitverbetering van het landschap vereisen.
Categorie 2	Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
Categorie 3	Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitverbetering wordt genormeerd in euro's

De beoogde ontwikkeling is te karakteriseren als een categorie 2 ontwikkeling. Een categorie 2 ontwikkeling betreft een ontwikkeling met een relatief beperkte invloed op de omgeving die als passend binnen en eigen aan het landelijke gebied wordt beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot een categorie 2 ontwikkeling behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, de aanleg van mini-campings en paardenbakken, omschakeling van de ene bedrijfsvorm in de andere en nevenactiviteiten die passen bij de vigerende bouwmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling is qua impact gelijk aan de genoemde voorbeelden. Door verkleining van de bedrijfsbestemming is er geen sprake van grote waardevermeerdering. Voorwaarde bij een categorie 2 ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing dient te worden gerealiseerd op basis van een erfbeplantingsplan. En de duurzame instandhouding, het onderhoud en het beheer dient verzekerd te zijn middels het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

De ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de bedrijfsfunctie wordt gewijzigd zonder de bedrijfsbestemming te wijzigen. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf - 1' wordt verkleind. Het bouwvlak wordt vergroot, maar logischer op het perceel gesitueerd. Daarbij nemen de bouwmogelijkheden voor het bedrijf niet substantieel toe. De bedrijfsbebouwing wordt met dit bestemmingsplan gemaximaliseerd op 300 m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf -1' wordt verkleind met 2.209 m<sup>2</sup> en is voor het overige deel herbestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, abiotische en/of cultuurhistorische waarden'. De locatie wordt landschappelijk ingepast op basis van een erfbeplantingsplan, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Daarnaast is dit erfbeplantingsplan verankerd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### **Zuinig ruimtegebruik**

Met dit plan wordt gebruik gemaakt van het principe van zuinig ruimtegebruik. Een bestaande bedrijfslocatie wordt herontwikkeld naar een ander type bedrijfslocatie. Herontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bestemmingsvlakladers.

### 3.2.3.4 Regels voor niet agrarische functies binnen de groenblauwe mantel

In de Verordening ruimte zijn in artikel 6 regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel. In artikel 6.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hiertoe dienen in het bestemmingsplan regels te worden gesteld. De regels voor het plangebied betreffende de groenblauwe mantel, opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening' zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor de vestiging van niet agrarische functies binnen de groenblauwe mantel. De bestemming 'Bedrijf – 1' is op het perceel aanwezig en blijft ongewijzigd. Wel is er sprake van de omzetting van een functie binnen deze bedrijfsbestemming. Er wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt op een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegestaan. De beoogde herontwikkeling wordt hierna getoetst aan de regels uit artikel 6.10 van de Verordening ruimte.

- **De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>.**

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf – 1' wordt met deze ontwikkeling verkleind van een omvang van 4.497 m<sup>2</sup> naar een omvang van circa 2.788 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximale omvang van 5.000 m<sup>2</sup> voor een bouwperceel.

- **De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.**

Met de beoogde ontwikkeling wordt een omvang van 2.209 m<sup>2</sup> omgezet van de bestemming 'Bedrijf – 1' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Met deze bestemming vindt waarborging van onderkende ecologische en landschappelijke waarden plaats.

- **Verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.**

Er vindt geen uitbreiding van de niet agrarische bestemming plaats. In het huidige bestemmingsplan is er sprake van maximum te bebouwen bedrijfsoppervlakte met een omvang van 300 m<sup>2</sup>. Met dit bestemmingsplan wordt toegevoegd dat naast deze 300 m<sup>2</sup> aan bebouwing, herbouw van de bedrijfswoning mag plaatsvinden. Er is geen sprake van overtollige bebouwing

- **De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorende bij een milieucategorie 3 of hoger;**

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een milieucategorie 3 of hoger. Dit wordt nader gemotiveerd in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering van dit bestemmingsplan.

- **De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;**

Binnen het plangebied wordt een technisch hulpbedrijf gevestigd ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden met betrekking tot gladheidsbestrijding en het verrichten van werkzaamheden ten dienste van andere bedrijven binnen de op te richten loods. Deze

activiteiten worden uitgevoerd binnen dezelfde loods door dezelfde initiatiefnemer. Er is hiermee geen sprake van de vestiging van twee of meer zelfstandige bedrijven binnen het plangebied.

- **De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;**  
De werkzaamheden voor het bedrijf worden opgericht binnen de te realiseren loods waarin geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie wordt gecreëerd.
- **De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;**  
Er is geen sprake van de ontwikkeling van een zelfstandige detailhandelsvoorziening. Dit past ook niet bij de beoogde bedrijfsactiviteiten.
- **Aangetoond is dat de ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze Verordening toegestane omvang.**  
De beoogde bedrijfsactiviteit is een specifieke bedrijfsvoering welke ook binnen de langere termijn binnen de beoogde bedrijfsoppervlakte te realiseren is. Door de te bouwen loods te begrenzen op de huidige maatvoering is uitbreiding ook niet mogelijk.
- **De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling**  
Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Het bouwvlak wordt verkleind. De ontwikkeling is kleinschalig en de beoogde activiteit is niet bezoekers intensief.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ en ‘Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening’

Op 15 december 2009 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte 2012 en de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld, wat in een bestemmingsplan dient te worden vastgelegd. Deze beleidswijzingen en eveneens enkele omissies en ambtelijke correcties zijn verwerkt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening’. De bestemmingsplannen betreffen conserverende bestemmingsplannen. De wijziging van de functie binnen de bedrijfsbestemming is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

#### 3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven is door de raad vastgesteld op 3 juni 2009. In de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gehele grondgebied. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven richt zich veeleer op kwaliteiten en het versterken van de identiteit. Het plangebied is aangeduid als gelegen in een

kempenlandschap binnen de gemeente Veldhoven. De StructuurVisie Veldhoven heeft door de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling en de kleinschaligheid van het plangebied geen invloed op het plan.

### **3.3.3 Wintelre-Oerle Inrichtingsplan**

Voor het gebied Wintelre-Oerle is op 1 december 2009 door Gedeputeerde Staten een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied vastgesteld. Voor het gebied blijft landbouw nadrukkelijk aanwezig, maar krijgen de aspecten natuur, water, landschap en cultuurhistorie en recreatie meer aandacht. Binnen het inrichtingsplan zijn vijf deelgebieden aangewezen. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle. In dit gebied is de landbouw duurzaam en nog steeds drager van het landschap. Het gebied wordt sterk gewaardeerd als recreatiegebied en gebruikt als uitloopgebied voor Veldhoven. De belangrijkste knelpunten kunnen liggen in een wildgroei van stedelijke randactiviteiten indien ontwikkelingen niet goed worden begeleid. Het huidige landbouwkundige gebruik en het verkavelingspatroon dient in stand te worden gehouden.

De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op verandering van landbouwkundig gebruik. Een bestaande bedrijfslocatie wordt herontwikkeld en verkleind. Deze ontwikkeling is niet in strijd met het inrichtingsplan voor het gebied 'Wintelre-Oerle'.

## 4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

In het plangebied is sprake van een functiewijziging binnen een bestaande bestemming 'Bedrijf – 1'. Er is geen sprake van grootschalige toevoeging van extra bebouwingmogelijkheden. Een loods met een maximum omvang van 300 m<sup>2</sup> kan worden opgericht en de bedrijfswoning kan worden herbouwd. De bedrijfsactiviteit met de beoogde omvang geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Bor artikel 2.2.a. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage van 25 juni 2014 bleek dat in de bodem een sterke verhoging met barium werd aangetroffen. Aangezien de omvang van de verontreiniging kleiner was dan 25 m<sup>3</sup> was geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Desondanks is de grond gesaneerd. In het kader van de voorgenomen sanering is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een plan van aanpak opgesteld. Op 6 augustus 2014 is de sanering uitgevoerd door Th. van de Loo b.v. onder milieukundige begeleiding van Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Op 28 augustus 2014 heeft de gemeente van dit bureau de evaluatie van de uitgevoerde bodemsanering, nummer 66776C, ontvangen. De gemeente Veldhoven stemt in met de conclusie van het rapport dat de saneringsdoelstelling is bereikt en de sanering is afgerond. Voor het perceel Grote Vliet 19 gelden geen gebruiksbeperkingen.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Wegverkeerslawaai

Door Greten Raadgevende Ingenieurs is een akoestisch onderzoek voor bepaling van de 48dB contour uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 9 januari met documentnummer Rakv423aaA0.fa is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie uit dit onderzoek is hierna overgenomen.

*“Conclusie:*

*Op een beoordelingshoogte van 1,5 m bevindt zich de 48 dB geluidcontour, als gevolg van wegverkeerslawaai van de Grote Vliet, op 6,7 - 7,3 m vanaf de as van de Grote Vliet (zie figuur 5.1 in het rapport). Op een beoordelingshoogte van 4,5 m bevindt zich de 48 dB geluidcontour, als gevolg van wegverkeerslawaai van de Grote Vliet, op 6,2 – 6,8 m vanaf de as van de Grote Vliet (zie figuur 5.2 in het rapport). De waarden op beide hoogten zijn inclusief correctie ex. artikel 110g van de Wet geluidhinder.”*

Het bouwvlak is gesitueerd op een afstand van 17 meter uit de as van de weg. Met het hanteren van deze afstand tot de as van de weg is de geluidbelasting op de gevels van de woning lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### 4.3.2 Luchtverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de directe invloed van de luchthaven van Eindhoven. De geluidsbelasting bedraagt ter plaatse 48 Ke. Herbouw van een reeds bestaande woning is toegestaan indien de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 55 Ke. Derhalve is de beoogde herbouw toegestaan binnen de kaders van het luchtverkeerslawaai.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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 betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Sinds het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkings-



programma Luchtkwaliteit (NSL) in 2009 ligt de grens op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 en NO2.

Voor deze kleinere plannen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Het grote voordeel van de NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens hoeft te worden ingevoerd om te kunnen vaststellen of een plan NIBM is. Voor het plangebied is een berekening gemaakt met de tool om te toetsen of de ontwikkeling In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Verkeersbewegingen op het perceel zullen in kleine aantallen plaatsvinden. Desondanks is in de rekentool een omvang van 100 verkeersbewegingen als weekdaggemiddelde opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat de ontwikkeling sowieso niet bijdraagt aan een In Betekenende mate van verslechtering van de luchtkwaliteit.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer  
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		30,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,51
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
Conclusie		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 12. Tabel met worst-case scenario voor toevoeging van verkeersbewegingen.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

### 4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe

omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

### **4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen**

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

### **4.5.4 Beoordeling van het plangebied**

#### **4.5.4.1 Risicovolle inrichtingen**

De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente Veldhoven weergegeven. In de omgeving van het plangebied zijn tevens geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Een beeld van inrichtingen voor gevaarlijke stoffen is opgenomen op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).

#### **4.5.4.2 Transport**

##### **Wegtransport**

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. In de beleidsvisie externe veiligheid is bepaald welke gevaarlijke stoffen over de weg gaan en wat het invloedsgebied is. Het maximale invloedsgebied bedraagt 2 kilometer. De wegen A2 en A67 zijn gelegen op een afstand van tenminste 5,7 kilometer tot het plangebied, waardoor het plangebied niet binnen het invloedsgebied gelegen is. De gemeente Veldhoven heeft geen routing voor gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen vastgesteld.

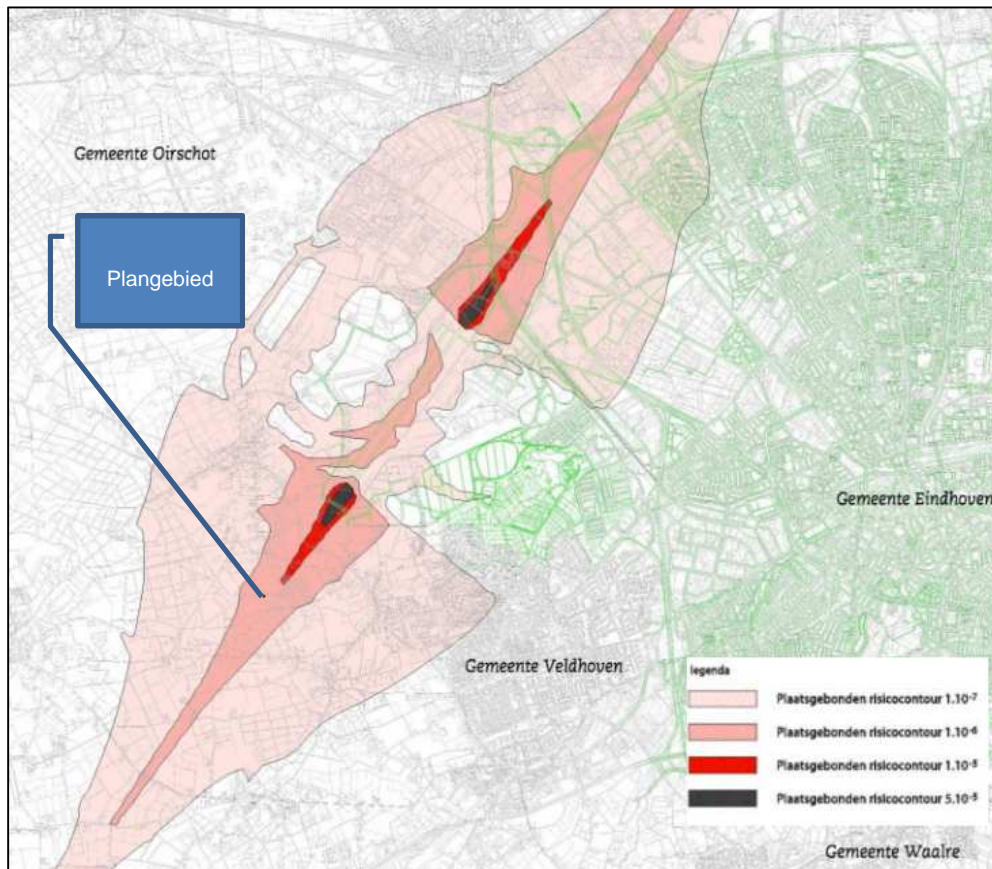
### **Transportleidingen**

Binnen de gemeente Veldhoven zijn twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie gelegen. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van hogedrukaardgasleidingen is 0 meter. Het invloedsgebied van buisleiding Z 506-01 is 95 meter en van buisleiding Z 506-04 is dit 75 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. De bedrijfsbestemming wordt echter verkleind en wordt verder van deze leidingen af gesitueerd. Er worden geen nieuwe kwetsbare functies binnen het invloedsgebied gecreëerd. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd. Deze bedrijfswoning is thans (nog net) binnen het invloedsgebied van de leiding Z 506-01 gelegen en wordt bij herbouw hier (net) buiten geprojecteerd. Er worden echter geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd binnen plaatsgebonden risico-contour.

### **Luchtvaart**

Het luchthavenbesluit Eindhoven is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. Het luchthavenbesluit Eindhoven legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven Eindhoven vast, zowel voor het militaire luchtverkeer als voor het burgermedegebruik, en bevat de ruimtelijke beperkingen die daarmee samenhangen. Het vervangt het aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven van 18 december 2007, nummer DRMV/2007030234 (Stcrt. 2007, 250), het besluit van de Minister van VROM van 18 december 2007, nr. 2007105781, tot het geven van aanwijzingen aan gemeenteraden van gemeenten met grondgebied binnen de geluidszone en de geluidszone die de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in zijn uitspraak van 5 augustus 2009 bij voorlopige voorziening heeft vastgesteld.

In het kader van externe veiligheid zijn de plaatsgebonden risicocontouren<sup>13</sup> (PR-contouren) berekend voor de waarden  $5 \times 10^{-5}$ ,  $10^{-5}$ ,  $10^{-6}$ ,  $10^{-7}$  en  $10^{-8}$  PR. Het plangebied is gelegen binnen de  $10^{-6}$  contour. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicocontouren van de luchthaven.



Figuur 13. Beeld van de risicocontouren rondom het vliegveld Eindhoven.

De regio heeft samen met het Rijk een eigen beleidslijn opgesteld rond de ruimtelijke planvorming in de 10-6 risicocontour van het luchtvaartterrein Eindhoven:

- de voor de vliegveiligheid van belang zijnde hoogtebepurende eisen (zoals obstakelbeheer, ILS radar, bakens, funnel e.d.) worden gerespecteerd;
- de voor de geluidbelasting (Lvw, Wet geluidhinder en Wm) geldende grenswaarden worden gerespecteerd;
- geen objecten in de 10-5 risicocontour worden geprojecteerd waar mensen verblijven;
- functies voor beperkt zelfredzame groepen, grote publiekstrekkingen en evenementen worden uitgesloten;
- voor het ruimtelijk ontwerp binnen de 10-6 contour in combinatie met de beoogde functies geldt een personendichtheid van 100 personen per ha (richtwaarde) waarbij bebouwing binnen de 10-6 contour zo laag mogelijk wordt gehouden;
- voldoende bluswater beschikbaar wordt gesteld.

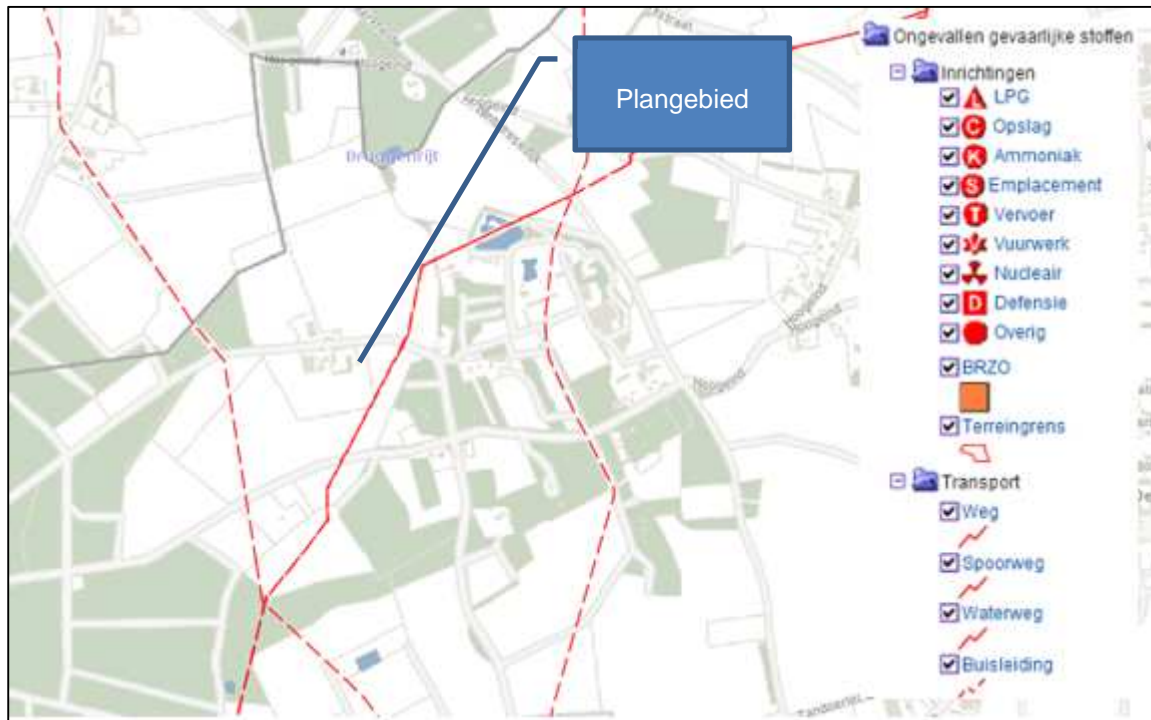
Geen nieuwe gevoelige functie wordt toegevoegd. Dit plan ziet op herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie naar een ander soort bedrijf en herbouw van een bestaande woning. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders betreffende het luchtverkeer.

### **Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water**

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

## Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangegeven.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart externe veiligheid voor het plangebied en omgeving.

## 4.6 Wet geurhinder en veehouderij

### 4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m<sup>3</sup>). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

## 4.6.2 Omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij bedrijf gelegen. Dit betreft het melkveebedrijf gelegen aan Grote Vliet 21. Op deze locatie mogen 42 stuks melkvee en zoogkoeien gehouden worden. Voor geurgevoelige functies buiten de bebouwde kom geldt dat een afstand van 50 meter tot dit bedrijf dient te worden aangehouden. Het plangebied is echter reeds gelegen op een afstand van 3 meter van dit bedrijf.

Binnen het plangebied vindt slechts een functiewijziging plaats en er worden geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd op een andere locatie binnen het plangebied. De bedrijfswoning is thans op een afstand van 3 meter van de bedrijfsbestemming van het melkveebedrijf gelegen. Deze afstand wordt met dit plan vergroot. Tussen het melkveebedrijf en het plangebied is tevens nog een burgerwoning gelegen waardoor het bedrijf reeds belemmerd wordt in uitbreidingsmogelijkheden. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

## 4.7 Bedrijven en milieuzonering

### 4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen.

### 4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor in het kader van de Bedrijven en milieuzonering een afstand in acht genomen dient te worden in verband met geur, geluid, stof of gevaar, anders dan de veehouderij aan Grote Vliet 21 zoals besproken in voorgaande paragraaf.

### 4.7.3 Bedrijven en milieuzonering vanuit het plangebied

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gebruik gemaakt worden van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zoals deze door de VNG is opgesteld. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welk milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen.

Bij onderhavig technisch hulpbedrijf is echter alleen de milieu-invloed van geluid van belang. De beoogde activiteiten bestaan uit het vertrekken en terugkomen van en naar de locatie met motorvoertuigen ten behoeve van het gladheidsbestrijdingsbedrijf. Daarnaast worden in de op te richten loods kleinschalige onderhoudswerkzaamheden en reparaties aan machines en voertuigen uitgevoerd. Gezien de activiteiten en de kleinschaligheid van het bedrijf zal de uitstoot

van geur en stof nauwelijks plaatsvinden waardoor geen gevolgen voor de omgeving ontstaan. Ten aanzien van het aspect geluid gelden de richtafstanden uit de voornoemde handreiking van de VNG. Een technisch hulpbedrijf is echter niet opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit deze handreiking. Gezien de activiteiten van het beoogde technische hulpbedrijf kunnen deze overeenkomstig met de activiteiten van de functie 'loonbedrijf, b.o. <=500 m' uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden gezien. Deze activiteiten worden als een categorie 2-bedrijf ingedeeld. De richtafstand voor geluid die bij deze activiteiten behoren betreft 30 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (van 30 naar 10 meter voor milieucategorie 2).

Het omgevingstype gemengd gebied wordt volgens de beschrijving uit de handreiking omschreven als:

*'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.'*

Hoewel het gebied niet direct is gelegen langs hoofdinfrastructuur, kan in voorliggend geval toch gesproken worden van gemengd gebied. Normaal gesproken wordt met hoofdinfrastructuur bedoeld op een autosnelweg. In voorliggend geval is de aanliegroute van het vliegveld hiermee zeker vergelijkbaar. Zo heeft dit gebied door deze ligging een geluidsbelasting van ruim 45 Ke, waardoor er zeker geen sprake is van rustige woonomgeving. De omgeving van het plangebied is dus te definiëren als een gemengd gebied conform de handreiking van de VNG. De richtafstand voor geluid kan derhalve worden verlaagd naar 10 meter. De beoogde loods wordt gebouwd op een afstand van 14 meter tot de achtergevel van de woning Grote Vliet 19a. De minimale afstand tot de gevel van de woning wordt geborgd door de bebouwingsvrije zone zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Hier dient tevens bij opgemerkt te worden dat de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden, waardoor er weinig geluidsuitstraling naar buiten zal gaan. Daarnaast zal de inrit ten behoeve van verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen aan de oostzijde van het perceel worden gesitueerd. Hierdoor wordt een ruime afstand tussen de inrit van het bedrijf en de woning aan de Grote Vliet 19a gerealiseerd, wat een gunstig effect heeft voor de woning ten aanzien van het aspect geluid.

Door GBS Milieuadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin inzicht wordt gegeven inzake de te verwachten geluidbelasting voor het beoogde technisch hulpbedrijf binnen het plangebied. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarden het maximale geluiddrukkniveau en eveneens aan de richtwaarden van het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de gehele inrichting ter plaatse van de woning aan Grote Vliet 19a. Het akoestisch onderzoek d.d. 4 december 2015, met rapportnummer Raai0029 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat enkel bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan voor zover deze naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn met



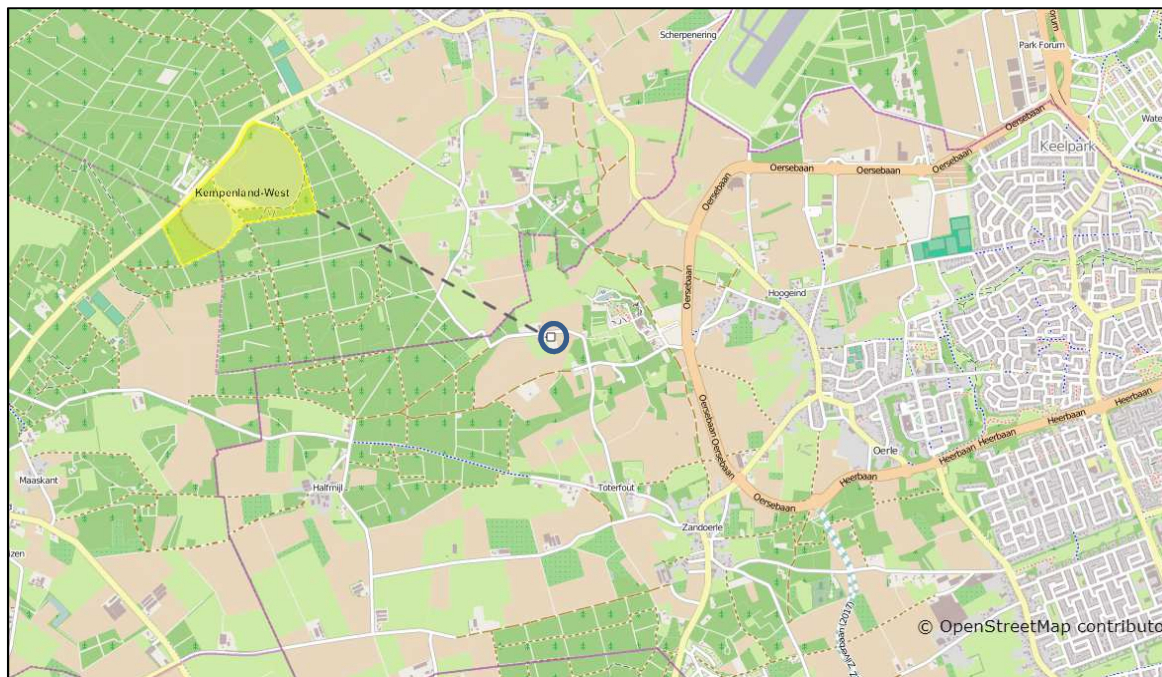
bedrijfsactiviteiten welke maximaal behoren tot de categorie 2 als opgenomen in de bijlage 1 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'.

## 4.8 Natuur en ecologie

### 4.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen.

Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Kempenland West' en is gelegen op een afstand van circa 1600 meter tot het plangebied. In navolgende figuur is de ligging van het gebied 'Kempenland West' ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 15. Ligging plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde gelegen Habitatrichtlijngebied Kempenland West.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie mogelijk om een bedrijfsactiviteit categorie 1 of 2 uit te voeren in het kader van dierenverzorging. Na herontwikkeling blijft de maximale bedrijfsactiviteit categorie 2, te weten een technisch hulpbedrijf. Door de kleinschaligheid van de wijziging en de ligging van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen Vogel- en

Habitatrichtlijngebied kan gesteld worden dat geen significante effecten optreden op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

#### 4.8.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Lomans Ecoworks is een flora en fauna quick scan uitgevoerd. Dit rapport d.d. 15 april 2015 met rapportnummer 06-15 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusie uit dit rapport is hierna overgenomen

*“Concluderend kan worden gesteld dat:*

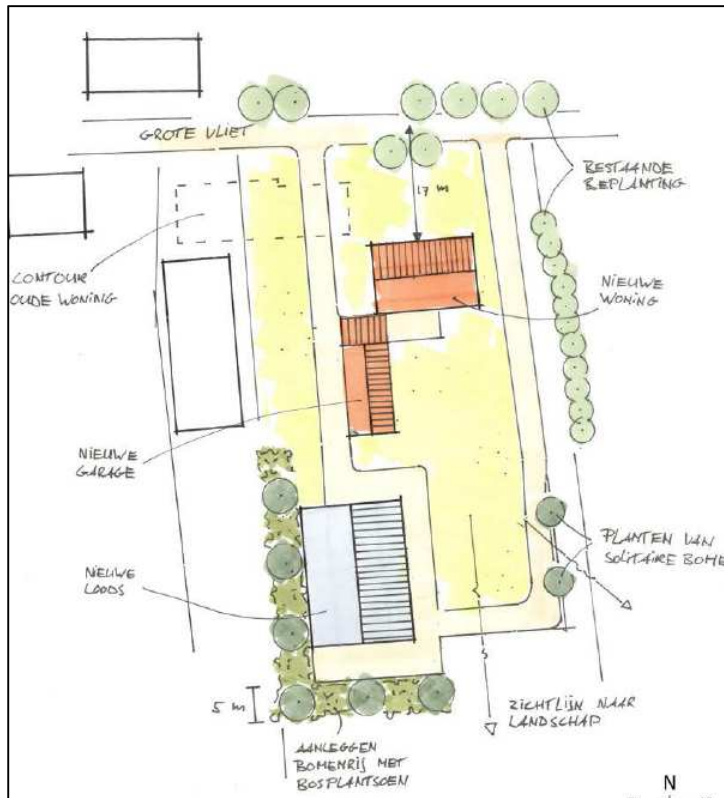
- De herinrichting van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.*
- Indien de aanbevelingen voor vogels, vleermuizen en amfibieën in acht genomen worden, dit geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg zal hebben.*
- De werkzaamheden in het plangebied voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.*
- Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de plannen niet noodzakelijk is.*
- Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht..*

De beoogde herontwikkeling tast geen flora en fauna waarden aan.

#### 4.9 Verkeer en parkeren

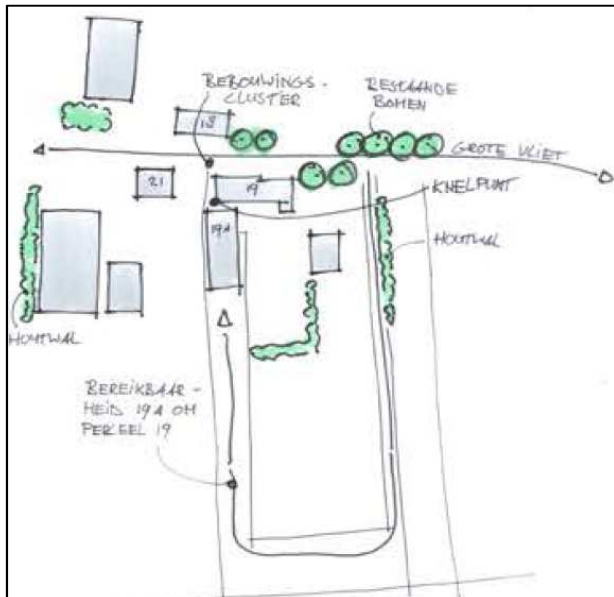
In de huidige functie aanduiding is het gebruik van de bedrijfsbestemming ten behoeve van dierenverzorging mogelijk. Met deze functie vinden al diverse verkeersbewegingen van en naar het perceel plaats. De daadwerkelijke omvang hiervan hangt af van de daadwerkelijke invulling van deze functie.

De beoogde functie is een bedrijf ten behoeve van technische werkzaamheden, met name gladheidsbestrijding. In de beoogde situatie vinden verkeersbewegingen plaats betreffende het vertrek en de aankomst van machines ten behoeve van de technische werkzaamheden. Het perceel is hierop berekend. Het perceel is en blijft middels twee inritten ontsloten aan de Grote Vliet. De machines worden gestald binnen de op te richten loods van 300 m<sup>2</sup>. Auto's kunnen worden gestald tussen de bedrijfswoning en de nieuw op te richten loods. De bedrijfsbestemming biedt daarvoor ruimschoots de ruimte. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde inrichting van het bedrijf.



Figuur 16. Beoogde invulling van het perceel, met daarop de ontsluiting van het perceel weergegeven. .

Met de beoogde ontwikkeling vindt een verbetering van ontsluiting van de woning aan Grote Vliet 19A plaats. In de huidige situatie wordt de woning aan Grote Vliet 19A bereikt via de inrit die ten oosten van de woning aan Grote Vliet 19 gelegen is. Navolgende figuur geeft een beeld van deze huidige ontsluiting.



Figuur 17. Huidige ontsluiting voor de woning aan Grote Vliet 19A.

De woning aan Grote Vliet kan na de beoogde herontwikkeling direct aan de Grote Vliet worden ontsloten.

## 4.10 Archeologie

### 4.10.1 Toetsingskader

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

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

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

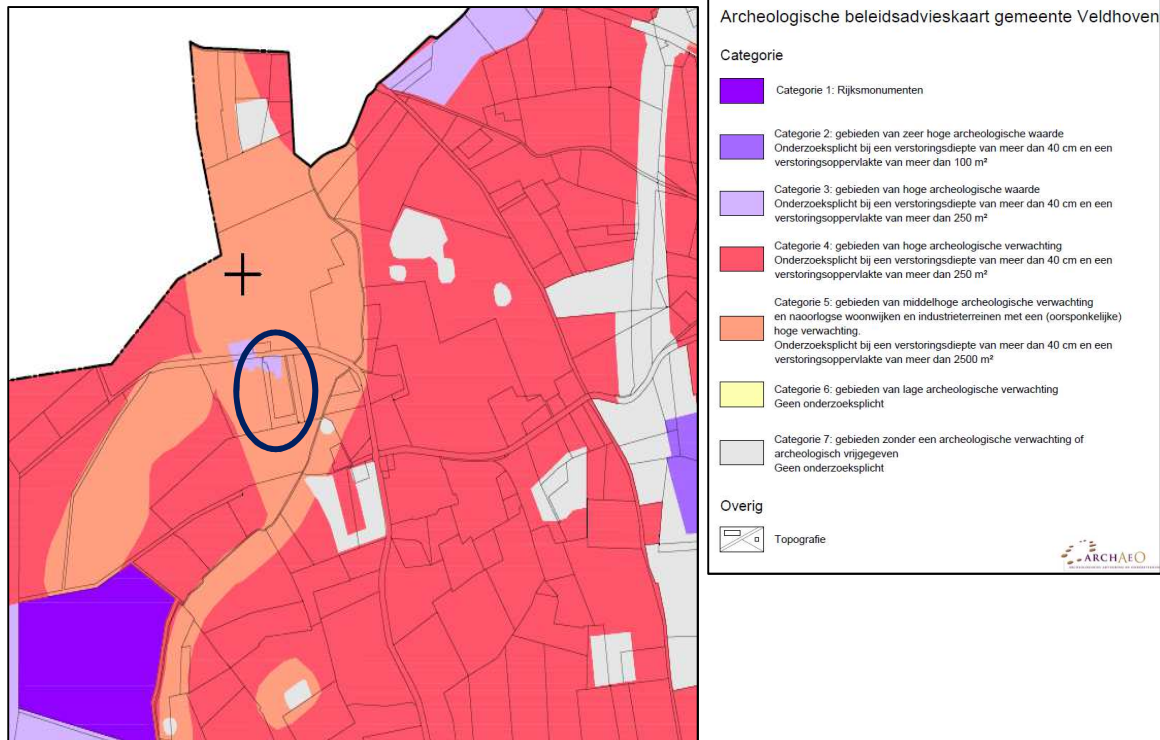
Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, definitief 10-03-2014).

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



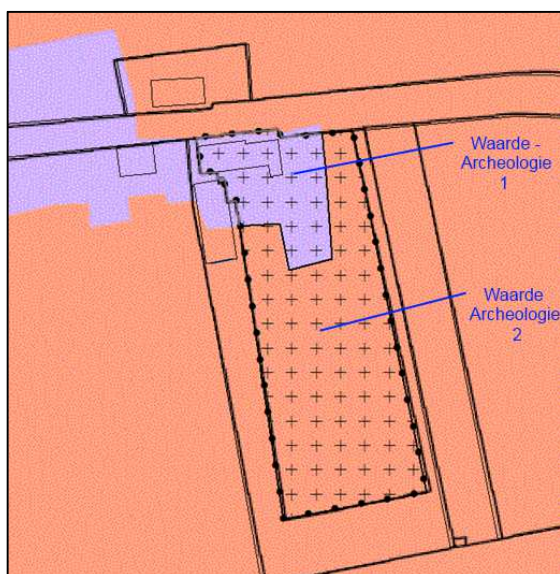
#### 4.10.2 Beoordeling

Binnen het plangebied Grote vliet 19 bevinden zich twee categorieën: een gebiedsdeel van hoge archeologische waarde (categorie 3) en een gebiedsdeel met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Veldhoven voor het plangebied.



Figuur 18. Uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven voor het plangebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn deze omgezet naar twee 'waarden archeologie'. Te weten 'Waarde – Archeologie 1' (WA1) en 'Waarde - Archeologie 2' (WA2). Navolgende figuur geeft een uitsnede van het plangebied met daarop de bestemmingsplanmatige verankering aangeduid.



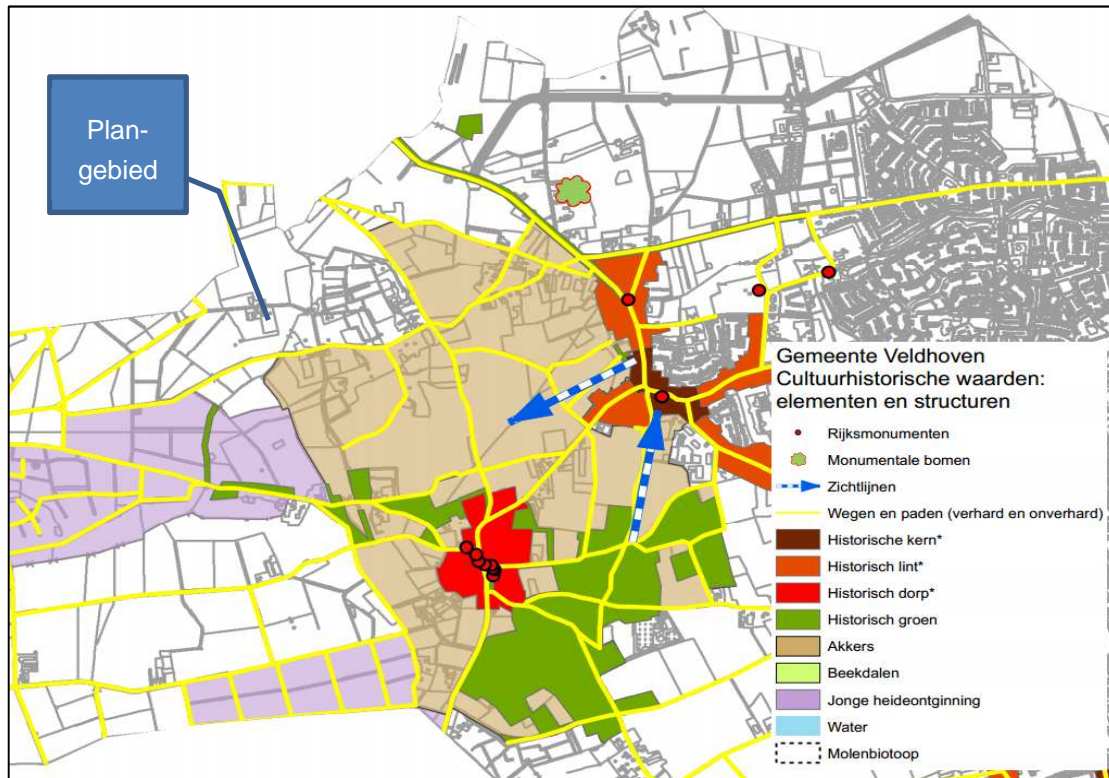
Figuur 19. Uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven voor het plangebied.

Binnen gebieden met WA-1 en WA-2 geldt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden bekeken of archeologische maatregelen (bijvoorbeeld een archeologisch opgraving of behoudsmaatregelen) moeten plaatsvinden. Hiervoor dient door de vergunningaanvrager een rapport te worden overlegd van een archeologisch vooronderzoek (bijvoorbeeld een booronderzoek of een proefsleuvenonderzoek) waaruit blijkt of een archeologische maatregel (opgraving, behoud in bodem) moet worden getroffen, of dat een plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven. Een vooronderzoek is pas nodig als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor WA-1 of WA-2. Is de oppervlakte of diepte van de ingreep kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.

Om te waarborgen dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling is ter plaatse van het plangebied zijn de hierboven genoemde archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. In deze dubbelbestemming is vastgelegd dat onder voorwaarden archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voor of bij roering van het plangebied. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Veldhoven, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

## 4.11 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe de Nota Cultuurhistorie Veldhoven opgesteld. De gemeente Veldhoven richt zich bij het vastleggen van cultuurhistorische waarden vooral op ouderdom, samenhang en context, maar ook gaafheid en belang voor de Veldhovense geschiedenis spelen een rol. De gemeente heeft een kaart als bijlage bij de Nota Cultuurhistorie Veldhoven gevoegd waarop de cultuurhistorisch waarden in de omgeving van het plangebied zijn opgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 20. Uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven.

Uit deze kaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling ziet operschikking van een bestaande locatie. De herontwikkeling tast geen cultuurhistorische waarden aan.

## 4.12 Water

### 4.12.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

## 4.12.2 Relevant beleid

### 4.12.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Navolgend wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

#### **Droge voeten**

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

#### **Voldoende water**

In delen van het beheergebied van waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

#### **Natuurlijk water**

Voor het thema natuurlijk water richt waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

#### **Schoon water**

Voor schoon water streeft het waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de beleevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van waterschap De Dommel dienen zo min



mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

### **Schone waterbodem**

Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen.

### **Mooi water**

Het doel van het waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

#### **4.12.2.2 Keur**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen

bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

#### **4.12.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Dit bestemmingsplan ziet op een afname van de verharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### **4.12.3 Waterparagraaf**

De verhardingsmogelijkheden in het plangebied nemen niet toe als gevolg van de beoogde functiewijziging. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf – 1, waarbinnen verharding is toegestaan. Deze bestemming wordt met een oppervlakte van 1.707 m<sup>2</sup> verkleind. De locatie is thans reeds gedeeltelijk verhard of bebouwd. De ontwikkeling dient dan ook beschouwd te worden als hydrologisch neutraal een verdere onderbouwing van de benodigde waterberging is dan ook niet vereist. Navolgende tabel geeft een beeld van de huidige verharding en de beoogde verharding binnen het plangebied.

Oppervlaktes	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Daken	624	602
Terrein verharding	510	490
Totaal	1.134	1.092

Figuur 21. Inschatting van de huidige en beoogde bebouwing binnen het plangebied.

In de huidige situatie stromen de oppervlakken af naar de omringende bodem. Het perceel biedt hiervoor de ruimte. Het verhard oppervlak neemt naar verwachting af en de landschappelijke inpassing wordt versterkt. Niet aannemelijk is dat er, ook in extreme situaties, overlast ontstaat op eigen terrein of bij derden.

#### 4.12.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen vuilwateraansluiting op het riool en wordt geheel vertraagd geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

### 4.13 Duurzaamheid

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. De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling. Met de beoogde herontwikkeling wordt de locatie duurzaam herbestemd. Een bestaande bedrijfslocatie wordt heringericht en hergebruikt. De bestaande bedrijfswoning is niet logisch gesitueerd op het perceel. Met de beoogde hersituering en herbouw van de woning ontstaat een bruikbare locatie. Middels de beoogde efficiënte indeling van de bedrijfslocatie kan een op de toekomst gerichte duurzame exploitatie plaatsvinden. De landschappelijke inpassing wordt hierbij versterkt.

## 5. JURIDISCHE VORMGEVING

### 5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen, 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en 'Bedrijf – 1' zijn aangegeven, evenals de dubbelbestemmingen, 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Op de verbeelding is een plangrens en is een bouwvlak opgenomen. De in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen gebiedsaanduidingen zijn overgenomen. Dit betreffen aanduidingen die betrekking hebben op de luchtvaart, de ligging van het plangebied binnen een radarverstoringgebied en de groenblauwe mantel. Daarnaast zijn op de verbeelding de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'groen' en 'specifieke vorm van bedrijf – technisch hulpbedrijf' opgenomen. De maatvoering 'maximum oppervlak' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

### 5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied

## **5.4 Toelichting op de bestemmingen**

### **5.4.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke-, cultuurhistorische en/of abiotische waarden**

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening en ondergeschikte en bijbehorende activiteiten. Aangesloten is bij de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven. Gronden binnen het plangebied die voorheen waren bestemd als 'Bedrijf – 1' krijgen middels dit bestemmingsplan een onbebouwde agrarische bestemming.

### **5.4.2 Bedrijf – 1**

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsvoering zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving. Dit betreft voor het plangebied een technisch hulpbedrijf tot een maximale milieucategorie 2. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen als tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waar binnen de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd. Tevens is een bouwaanduiding opgenomen waarbinnen geen bebouwing kan worden opgericht.

### **5.4.3 Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)**

De voor 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij een bodemverstoring met een omvang van meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

### **5.4.4 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)**

De voor 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij een bodemverstoring met een omvang van meer dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Veldhoven zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan heeft een heroverweging op deze onderdelen plaatsgevonden en is besloten dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad is van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden en dat dit bestemmingsplan juist een verbetering geeft ten opzichte van de mogelijkheden welke het hiervoor geldende bestemmingsplan bood.

## 7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

### 7.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg is een concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar diverse van belang zijnde instanties, betreffende waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant. Beide instanties hebben gevraagd het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen dan wel aan te vullen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van waterschap De Dommel is nieuwe beleid van het waterschap dat in werking getreden is in maart van 2015 opgenomen en toegepast. Tevens is de afname van de het verhard oppervlak in een tabel in deze toelichting overzichtelijk gemaakt. Tenslotte is het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' uniform in de regels opgenomen en toegepast.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant zijn de regels op een aantal punten iets aangepast om deze regels geheel in overeenstemming te brengen met de Verordening ruimte. Dit betreft met name voorzieningen die op grond van het concept-ontwerpbestemmingsplan gerealiseerd zouden kunnen worden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of a-biotische waarden' en het aanscherpen van de regels bij toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' naar 'Recreatie'.

De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn puntsgewijs opgenomen in de Nota vooroverleg. De Nota vooroverleg is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### 7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor dit bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

### 7.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is gedurende de periode 11 september tot en met 22 oktober 2015 voor één ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn hierna samengevat toegelicht. In de nota van zienswijzen bestemmingsplan Grote Vliet 19, is de inhoud van de zienswijze weergegeven en is verwoord hoe dit heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De nota van zienswijze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.



In het bestemmingsplan is de zone met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' met een lengte van 9,8 meter bij de eerder gehanteerde breedte van 9,9 meter vergroot. Doordat de bebouwingsmogelijkheden hierdoor worden verminderd voor de initiatiefnemer is het bouwvlak aan de oostzijde vergroot. In plaats van het hanteren van een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter, is deze afstand verkleind tot 3 meter.

Dit bestemmingsplan is verduidelijkt in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Een akoestisch onderzoek ten behoeve van het beoogde technisch hulpbedrijf is uitgevoerd en toegevoegd aan de stukken. Daarbij is in de regels verankerd dat slechts een bedrijf is toegestaan voorzover deze naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar is met bedrijfsactiviteiten welke maximaal behoren tot de milieucategorie 2 zoals opgenomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' die ook als bijlage bij de regels is opgenomen.

## 7.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.