

**BESTEMMINGSPLAN
VELDHOVEN-NOORD,
HERZIENING LINDE 11
GEMEENTE VELDHOVEN**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

November 2014

PLANGEGEVENS

Naam plan	Veldhoven-Noord, herziening Linde 11
Imro nummer	NL.IMRO.0861.BP00034-0101
Contactpersoon	Marjon van den Heuvel
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

Voorontwerp	Augustus 2014
Ontwerp	November 2014
Vastgesteld	

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging plangebied.....	7
	1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving.....	7
	1.2.2 Kadastrale situatie plangebied.....	8
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer.....	8
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED.....	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
	2.1.1 Inrichting van het plangebied.....	9
	2.1.2 Huidige bestemmingsplannen.....	10
2.2	Beoogde situatie plangebied	11
	2.2.1 Beoogde ontwikkeling.....	11
	2.2.2 Situering en beeldkwaliteit.....	12
	2.2.3 Ontsluiting & parkeren	13
	2.2.4 Landschappelijke inpassing.....	14
3.	BELEIDSKADERS	16
3.1	Rijksbeleid	16
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
3.2	Provinciaal beleid.....	16
	3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	16
	3.2.2 Verordening ruimte 2014	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
	3.3.1 Bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' en 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7'.....	19
	3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven	19
	3.3.3 Woonvisie Veldhoven 2010 - 2014	20
	3.3.4 Welstandsnota.....	21
4.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodemkwaliteit.....	22
4.3	Wegverkeerslawaaï	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Externe veiligheid	24
	4.5.1 Inleiding	24
	4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	25
	4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	25
	4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen	25
	4.5.5 Beoordeling van het plangebied	26
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	26
	4.6.1 Inleiding	26
	4.6.2 Omgeving van het plangebied.....	27

4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.7.1	Inleiding	27
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	27
4.8	Natuur en ecologie.....	28
4.8.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	28
4.8.2	Flora- en faunawet.....	29
4.9	Archeologie.....	29
4.10	Water	30
4.10.1	Inleiding	30
4.10.2	Waterbeleid waterschap De Dommel	30
4.10.3	Geohydrologische situatie	34
4.10.4	Hydrologisch neutraal bouwen.....	34
4.10.5	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling.....	34
4.10.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater.....	35
5.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	36
5.3	Algemene toelichting op de regels	36
5.4	Toelichting op de bestemmingen.....	37
5.4.1	Wonen	37
6.	UITVOERBAARHEID	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....	39
7.1	Overleg	39
7.2	Inspraak	39
7.3	Zienswijzen	39
7.4	Procedure	39

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies bv, documentnummer 1402/035/RV-01, d.d. 27 juni 2014

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer A. van Steensel, hierna initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan ‘Veldhoven-Noord, herziening Linde 11’. Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Linde 11 te Veldhoven, gemeente Veldhoven, hierna plangebied genoemd. In de noordwesthoek van het plangebied is een schuur aanwezig. Voor het overige gedeelte is het plangebied onbebouwd en in gebruik als grasland. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen door de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de oprichting van een woning.

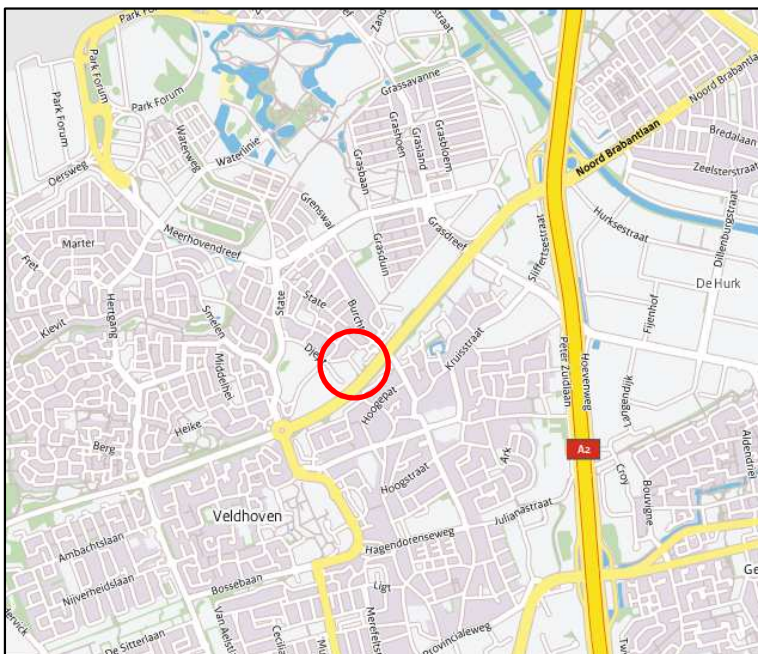
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Veldhoven-Noord’ het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’. De beoogde herontwikkeling is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van Linde 11 te Veldhoven het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het bestemmingsplan ‘Veldhoven-Noord, herziening Linde 11’ bestaat uit regels, een verbeelding en toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving

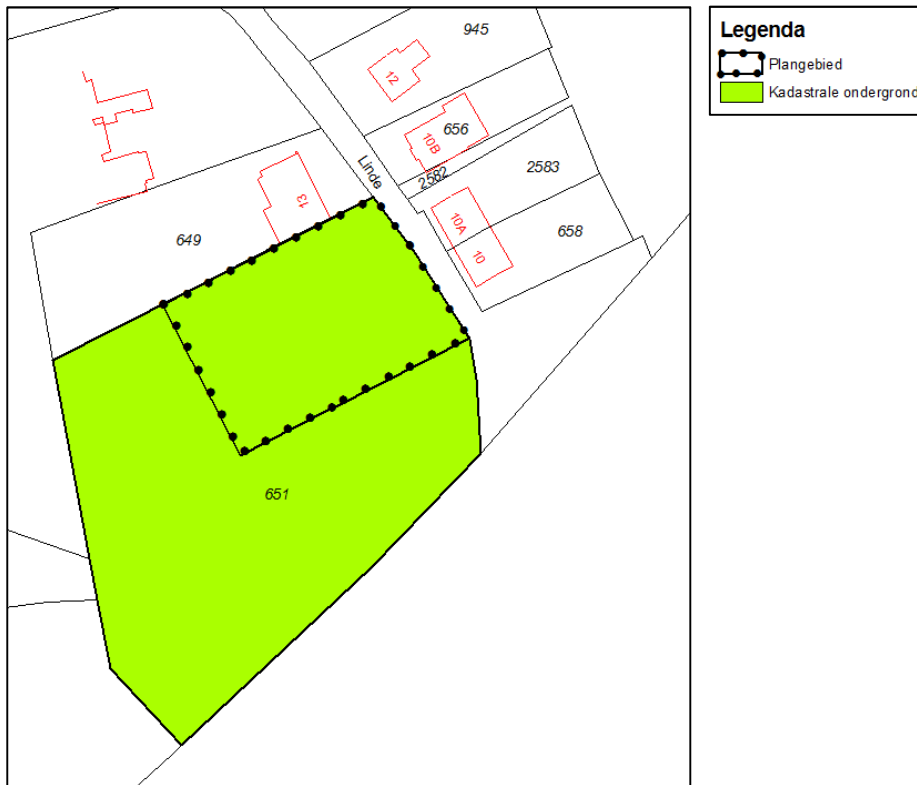
Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de kern Veldhoven, in de wijk De Polders, gemeente Veldhoven. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



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

1.2.2 Kadastrale situatie plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie K, nummer 651. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.345 m². Slechts een gedeelte van het kadastraal perceel zal worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van circa 1.800 m². In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van het kadastraal perceel met daarbij het plangebied omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal perceel met plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan maakt de omzetting van de agrarische bestemming naar woonbestemming mogelijk ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning.

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 PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Linde 11 te Veldhoven, in de gelijknamige gemeente. In de noordwesthoek van het plangebied is een schuur gelegen met een oppervlakte van circa 185 m². Deze schuur was in het verleden in gebruik voor de veehouderij. Deze veehouderij is in het verleden gesaneerd ten behoeve van de aanleg van de nabijgelegen Heerbaan. De schuur is daarbij gehandhaafd. Voor het overige is het plangebied onbebouwd en in gebruik als grasland. Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan, in de huidige situatie.



Figuur 3:
Plangebied en directe omgeving
hiervan



Figuur 4:
Foto van het plangebied in de
huidige situatie



Figuur 5: Foto van het plangebied met de aanwezige schuur

2.1.2 Huidige bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied Linde 11 te Veldhoven zijn de bestemmingsplannen 'Veldhoven-Noord' en 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen-7' de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. In navolging van dit bestemmingsplan is op 17 december 2013 het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen-7' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld ter verduidelijking van de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen-7' ten aanzien van de (on)mogelijkheid om een caravan en/of kampeerauto op een woonwagenstandplaats te plaatsen. Ter plaatse van het plangebied Linde 11 is dit bestemmingsplan niet relevant. Derhalve wordt dit bestemmingsplan niet nader beschreven in onderhavige toelichting.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' bestemd als 'Agrarisch', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – ihcs'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' ter plaatse van het plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak gelegen, waarmee conform het vigerende bestemmingsplan dan ook geen gebouwen worden toegestaan binnen het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' (Inner Horizontal and Conical Surface) geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Initiatiefnemer is voornemens de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen-4' ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning. Het thans aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Ter plaatse wordt door initiatiefnemer thans een aan huis verbonden bedrijf uitgevoerd, in de vorm van een schoonheidssalon. Op termijn zal het bestaande gebouw worden vervangen door een nieuwe loods, waarbij het aan huis verbonden bedrijf, met een oppervlakte van 75 m², behouden blijft. De bouwtekeningen voor de woning met loods zijn reeds ambtelijk akkoord bevonden. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal maakt eveneens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie plangebied

Ten zuiden van het plangebied is de Heerbaan gelegen. Ten behoeve van de geluidwering ten aanzien van de Heerbaan is initiatiefnemer voornemens een grondwal aan te leggen ten zuiden van het beoogde bouwvlak. Deze grondwal zal gelegen zijn op eigen terrein.

Conform de vigerende bestemmingsplanregels wordt thans een oppervlakte van 50 m² toegestaan ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Met toepassing van artikel 18.6.3 van de regels wordt een oppervlakte van 75 m² toegestaan. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte voor parkeerplaatsen. Gezien de lage milieucategorie activiteiten (categorie 1) en de lage frequentie van bezoekers ter plaatse wordt het woon- en leefmilieu niet onevenredig belast. Voldaan wordt daarmee aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 18.6.3, waarmee een oppervlakte van 75 m² wordt toegestaan ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf. Deze maximale oppervlakte is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.2 Situering en beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering en beeldkwaliteit aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. Derhalve wordt met de beoogde woning aan Linde 11 te Veldhoven rekening gehouden met de situering van de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. De beoogde woning zal worden gesitueerd aansluitend aan de thans aanwezige woningen aan de Linde.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt eveneens aangesloten op de beeldkwaliteit van thans aanwezige woningen in de directe nabijheid. De bebouwing in de omgeving is ruim van opzet. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat enige variatie. De beoogde woning zal voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan, de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van het plangebied en de reeds door de gemeente geaccordeerde bouwtekeningen van initiatiefnemer:

- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- De gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) mag niet meer bedragen dan 250 m², bestaande uit bijgebouwen en een caport en overkappingen;
- De nokhoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- De goothoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,65 meter.

Genoemde voorwaarden worden tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

De beoogde bouw is stedenbouwkundig reeds ambtelijk getoetst en geaccordeerd. Navolgende figuren betreffen schetsen van de beoogde op te richten woning aan Linde 11 te Veldhoven.



Figuur 8: Schetsen beoogde woning

2.2.3 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Linde. Met de beoogde herontwikkeling zal hierin geen verandering worden aangebracht. De toevoeging van één woning aan het eind van de doodlopende straat zal nauwelijks effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat Linde.

Bij de oprichting van de woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Aangesloten dient hierbij ook te worden bij de aanwezige landschappelijke inpassing van omliggende woningen. De aanwezige woningen in de omgeving van het plangebied zijn veelal ingepast middels een lage haag met enkele landschapsbomen. In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied weergegeven.



Figuur 9: Landschappelijke inpassing in nabijheid plangebied

Het kadastraal perceel ter plaatse is thans geheel omzoomd met een beukenhaag. Het plangebied is, binnen het kadastraal perceel, eveneens grotendeels omzoomd met een coniferen haag. Deze coniferen haag wordt met de beoogde herontwikkeling verwijderd. De beukenhaag blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. In navolgende figuur is de thans aanwezige landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 10: Thans aanwezige landschappelijke inpassing binnen plangebied

Met de beoogde herontwikkeling zal de woning verder worden ingepast. De beukenhaag aan de voorzijde van de woonbestemming blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Deze kan eventueel wat lager worden gesnoeid. Ten zuiden van de woning zal een grondwal worden aangelegd ten behoeve van de geluidwering. Deze grondwal zal eveneens een groene uitstraling krijgen met struiken en bomen. Tevens wordt er een aantal landschapsbomen aangeplant, naar voorbeeld van de omliggende landschappelijk ingepaste woningen. In navolgende figuur is een tweetal voorbeelden weergegeven van toe te passen landschapselementen binnen het plangebied.



Figuur 11: Voorbeelden landschappelijke inpassing beoogde woning

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

3.2.2.1 Inleiding

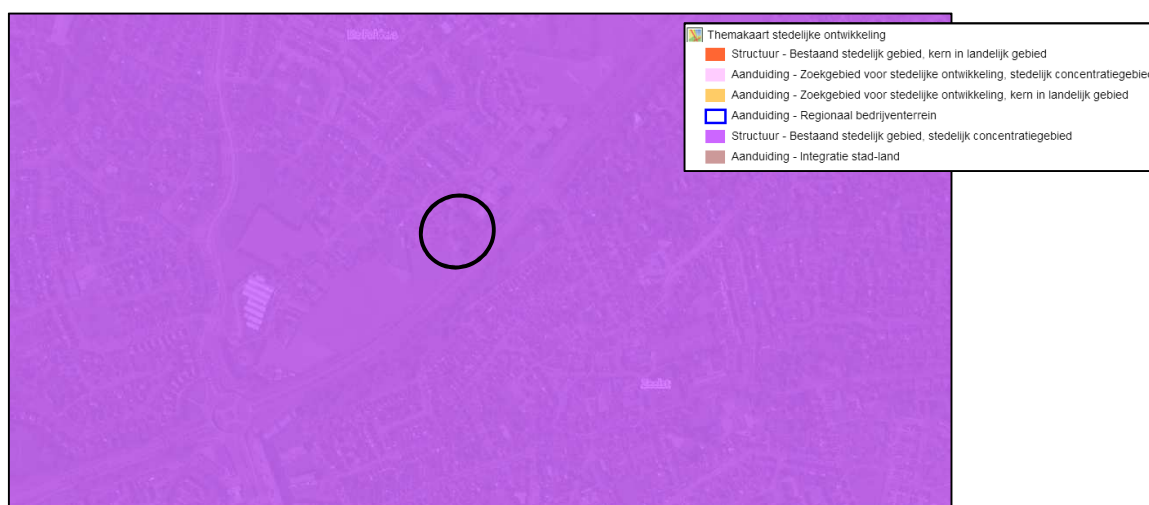
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is 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.

3.2.2.2 Themakaarten

In de Verordening ruimte is 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', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Het plangebied Linde 11 te Veldhoven is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. De toevoeging van een woning betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' weer.



Figuur 12: Kaart 'stedelijke ontwikkeling' voor het plangebied en omgeving

Op de themakaarten 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water', 'natuur en landschap' niet aangeduid.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

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. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Er zal geen sprake zijn van stedelijke ontwikkeling. Daarbij zal de woning landschappelijk worden ingepast. De woning wordt opgericht binnen de bebouwde kom van Veldhoven, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid.

3.2.2.4 Regels voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg dienen te worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Het plangebied aan Linde 11 te Veldhoven is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, waarbinnen een nieuwe woning wordt beoogd. In paragraaf 3.3.3 wordt de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw nader beschreven, waarbij eveneens wordt gerefereerd aan het regionaal ruimtelijk overleg.

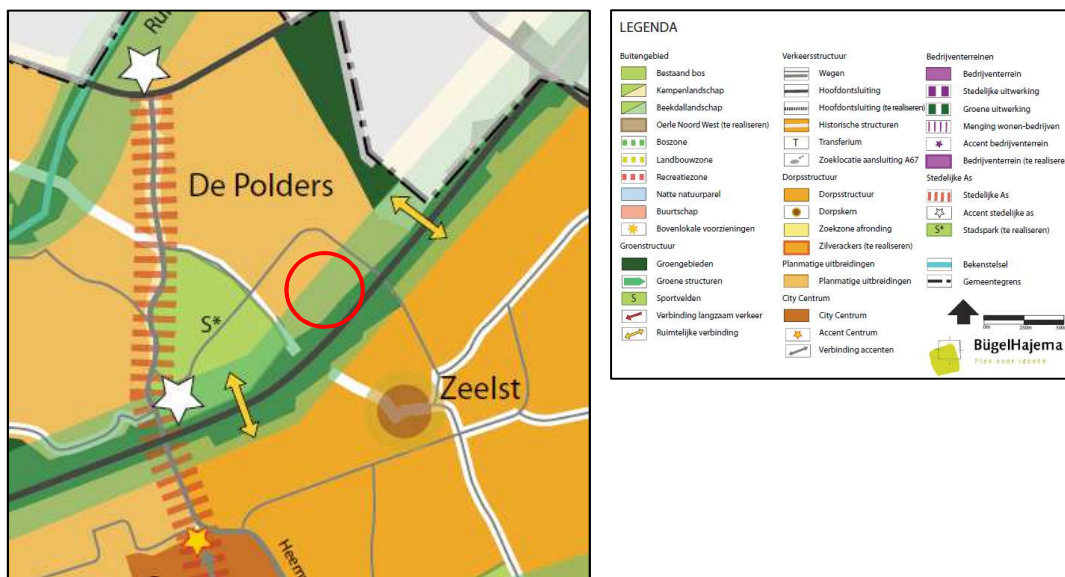
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan ‘Veldhoven-Noord’ en ‘Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7’

Ter plaatse van het plangebied Linde 11 te Veldhoven zijn de bestemmingsplannen ‘Veldhoven-Noord’ en ‘Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7’ de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan ‘Veldhoven-Noord’ is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. In navolging van dit bestemmingsplan is op 17 december 2013 het bestemmingsplan ‘Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld ter verduidelijking van de bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen - 7’ ten aanzien van de (on)mogelijkheid om een caravan en/of kampeerauto op een woonwagenstandplaats te plaatsen. De oprichting van een woning ter plaatse van het plangebied is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Derhalve dienen de bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

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.



Figuur 13: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als gelegen binnen de dorpsstructuur binnen de groene structuur. De gemeente Veldhoven stelt in de structuurvisie dat vernieuwingen plaats moeten vinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het bestaande kleinschalige patroon, met dicht opeen gebouwde, kleinschalige bebouwing met hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen en een kap, met relatief kleine voortuinen en met diepe, groene achtertuinen. Vernieuwingen en intensiveringen dienen plaats te vinden binnen de huidige grenzen van de bebouwde kommen met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke context.

Bij de naoorlogse uitbreidingen zijn fraaie groene structuren gerealiseerd. Deze vormen thans de zogenaamde 'groene vingers' die zorg dragen voor het contact tussen het stedelijk gebied en het landschap. De groene vingers geven kwaliteit en identiteit aan Veldhoven en bieden de ruimte om te ontmoeten en te recreëren. De Heerbaan is één van die groene vingers. De Heerbaan is een belangrijke verkeersader met een aantrekkelijk groen profiel met een reeks van aangename parkgebieden en open ruimten. Het plangebied aan Linde 11 te Veldhoven is gelegen in de directe nabijheid van de Heerbaan en bevindt zich derhalve binnen de groene structuur zoals weergegeven in de gemeentelijke structuurvisie. De beoogde woning ter plaatse van het plangebied zal landschappelijk worden ingepast, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de groene structuur bij de Heerbaan. De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven heeft door de kleinschaligheid van de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen invloed op het plan.

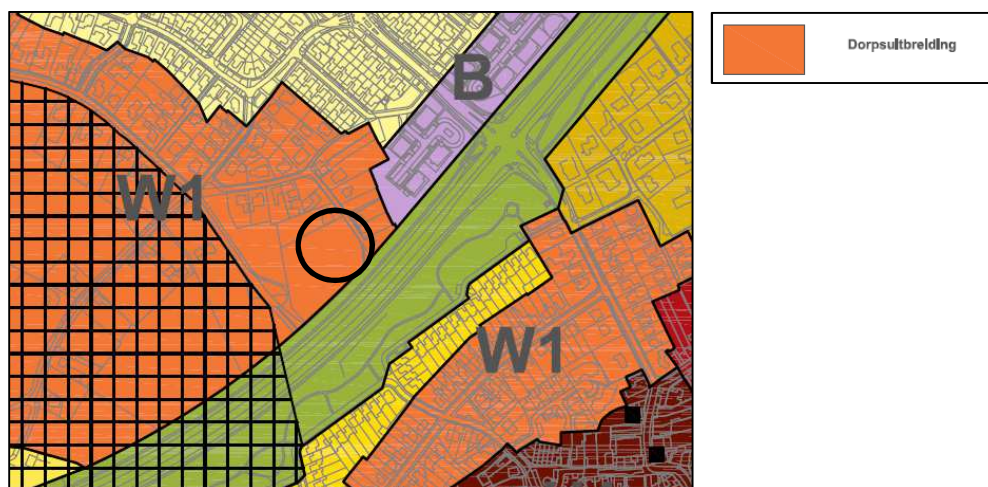
3.3.3 Woonvisie Veldhoven 2010 - 2014

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014' vastgesteld. Op 17 december 2010 is door SRE het Regionaal Woningbouwprogramma 2010 – 2020 voor de regio vastgesteld. De gemeente streeft naar nieuwbouw van ruim 3.100 woningen in de periode 2010 – 2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgaven, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De gemeente wil ook mensen met een zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk in Veldhoven te blijven wonen en actief te participeren in de samenleving.

Dit vraagt om voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied middels het toevoegen van een extra woning in de kom van Veldhoven, waarbij initiatiefnemer de benodigde zorg van de minder valide dochter van het gezin kan faciliteren, is in overeenstemming met de 'Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014'.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeente Veldhoven heeft in 2008 de Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota Veldhoven 2008 is aangegeven of ter plaatse van een bouwvoornemen voldaan moet worden aan welstandscriteria en wat deze criteria zijn. In de welstandsnota is het plangebied aangeduid als 'Dorpsuitbreiding'.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in welstandsnota

In de woongebieden is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en te transformeren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is de vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren.

Binnen woongebieden dient het bouwplan te passen in en dient het te worden afgestemd op de in het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld beschreven kenmerken, waarbij rekening wordt gehouden met de plaatsing van het bouwwerk, vooral wat betreft richting en oriëntatie, bebouwingsstructuur, bouwmassa, maat en schaal etc.. In de op de welstandskartaar aangeduide 'Dorpsuitbreidingen' staat bebouwing over het algemeen in de rooilijn, soms zijn de percelen en de rooilijn gedraaid ten opzichte van de weg. De bebouwing is georiënteerd op de straat en heeft een voortuin, soms ruimte voor een garage naast de woning. In de dorpsuitbreidingen is sprake van een sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter. De bebouwing bestaat over het algemeen uit een eenvoudige hoofdmassa van één of twee lagen met kap. De zadeldaken hebben een flauwe helling en een lage daklijst. Woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels. Samenhang in het straatbeeld ontstaat door ingetogen materiaal- en kleurgebruik. De detaillering, materiaal- en kleurgebruik is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen.

Bij uitwerking van het bouwplan dient de welstandsnota in acht te worden genomen.

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.

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In onderhavig 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

In de gemeentelijke Nota Bodembeheer zijn de Veldhovense beleidsregels opgenomen voor het toepassen van grond in grondwerken binnen de gemeente. In de nota is een bodemkwaliteitskaart opgenomen, die inzicht geeft in de bodemkwaliteit op verschillende locaties in de gemeente, en die als basis dient voor de beleidsregels. Deze bodemkwaliteitskaart is door de gemeente Veldhoven op 15 juli 2010 vastgesteld. Het plangebied aan Linde 11 te Veldhoven is op de beleidskaart aangewezen als gelegen binnen de zone 'Heikant, Noordelijk woongebied en Zeelst'. In dit deelgebied is sprake van de functieklassering 'wonen'. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Voor het vastleggen van bestaande situaties is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen functiewijziging doorgevoerd maar wordt binnen de functieklassering 'wonen' een woning opgericht op eigen terrein. Voor de beoogde herontwikkeling is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreiniging wordt waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

4.3 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe woning beoogd aan Linde 11 te Veldhoven. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies bv een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek luiden als volgt:

“ Voor wegverkeerslawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Heerbaan. Het plan is tevens gelegen aan en in de nabijheid van enkele 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Derhalve is de weg Linde in het onderhavige akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. De overige wegen zijn vanwege een combinatie van afstand, afscherming en de aldaar te verwachten relatief beperkte verkeersstroom buiten beschouwing gelaten.

Voor de 30 km/uur weg Linde geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Heerbaan geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Uit de rekenresultaten na het aanleggen van een reeds beoogde twee meter hoge grondwal blijkt dat na toepassing van deze overdrachtsmaatregel de geluidgevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 2 dB afneemt op de gevels van de begane grond. Op de gevels van de eerste verdieping is de afname echter nihil. Het aanleggen van een aanzienlijk hogere grondwal en/of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Gezien de beperkte invloed van de grondwal en onduidelijkheid met betrekking tot de exacte locatie, hoogte en juridische status van de grondwal wordt voorgesteld om bij het vaststellen van de hogere grenswaarde uit te gaan van de rekenresultaten zonder deze overdrachtsmaatregel.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning hoger is dan 53 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit onderhavig akoestisch onderzoek dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.”

Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies bv, documentnummer 1402/035/RV-01 d.d. 27 juni 2014.

Door initiatiefnemer zal gemotiveerd worden verzocht tot het verlenen van een beschikking hogere grenswaarde. Het onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels behoort als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de nieuwe woning.

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 als de 3% grens niet wordt overschreden. 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. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

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 rechtsreeks 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 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

Door de gemeente Veldhoven lopen verschillende buisleidingen, de gemeente voert daarom groepsrisicoberekeningen uit voor locaties waar een relevant groepsrisico te verwachten is. Eén

van deze locaties is Veldhoven Noord, waar twee hogedruk-aardgastransportleidingen van de Gasunie gebundeld door bewoond gebied lopen.

4.5.5 Beoordeling van het plangebied

4.5.5.1 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 gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In de omgeving van het plangebied zijn tevens geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

4.5.5.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.200 meter tot de A2 en de N2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

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 niet gelegen binnen dit invloedsgebied. Dit aspect heeft daarmee geen invloed op onderhavig plan.

Luchtvaart

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour.

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 plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

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/m³). 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

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 2.600 meter van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde oprichting van een woning aan Linde 11 te Veldhoven. Doordat in de omgeving geen veehouderij is gelegen kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Linde kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. Aan Polderstraat 86 te Veldhoven is een constructiebedrijf (milieucategorie 3.2) gelegen, waarvoor in een rustige woonwijk een afstand dient te worden aangehouden van 100 meter tot een gevoelig object. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 125 meter tot het plangebied en vormt derhalve geen bezwaar.

Aan Polderstraat 17 is een tuincentrum (milieucategorie 2) gelegen, waarvoor in een rustige woonwijk een richtafstand geldt van 30 meter. Met een afstand van circa 250 meter tot het plangebied is dit bedrijf gelegen op voldoende afstand.

Aan de Bolweg is een viertal kantoorgebouwen aanwezig met maatschappelijke functie. Met een afstand van circa 75 meter tot het meest dichtbijgelegen kantoorgebouw is het plangebied gelegen op voldoende afstand.

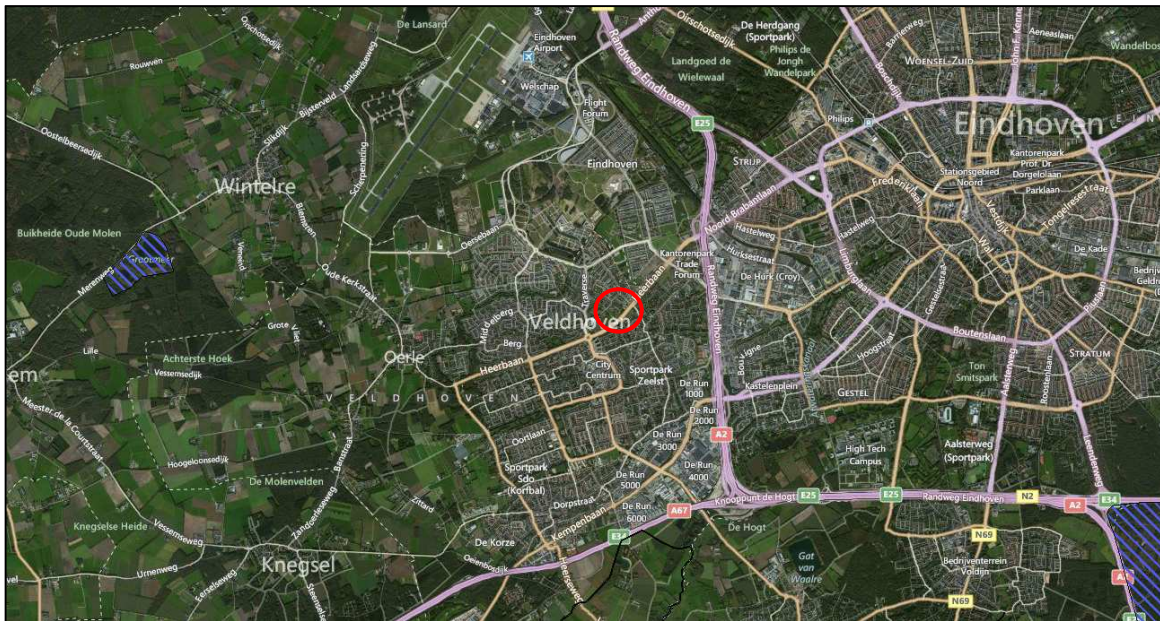
De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

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 directe 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 5.900 meter ten westen van het plangebied. Op een afstand van circa 7.000 meter ten oosten van het plangebied is het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateux' gelegen. In navolgende figuur is de ligging van deze gebieden ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 15: Ligging plangebied ten opzichte van Habitatrichtlijngebieden

Doordat ter plaatse slechts één nieuwe woning wordt beoogd en het plangebied is gelegen op dermate grote afstand van deze Habitatrichtlijngebieden, kan worden gesteld dat naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling 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.

Het plangebied voor herontwikkeling is thans in agrarisch gebruik. De locatie wordt thans regelmatig gemaaid, waardoor de kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied niet aannemelijk wordt geacht. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Door het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat er beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Bij het verwijderen van de bestaande coniferen haag dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogels (half maart tot en met juli). Derhalve dient deze activiteit plaats te vinden voorafgaand aan het broedseizoen, dus voor maart. Hierdoor wordt het plangebied ongeschikt voor broedvogels. Verstoring wordt daarmee voorkomen. Vanuit de algemene zorgplicht dient daarnaast tijdens de werkzaamheden continu te worden gelet op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.9 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Naast de Wamz beschikt de gemeente Veldhoven, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens deze wet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in de 'Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Veldhoven behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer. Hiervoor heeft de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld waarop de archeologische verwachting van het gebied binnen de gemeentegrenzen is aangegeven.

Het plangebied is op deze kaart aangeduid als gelegen binnen 'historische bebouwing'. Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Deze veehouderij is ten behoeve van de aanleg van de Heerbaan gesaneerd. Met de sanering van deze veehouderij is de grond dermate geroerd, dat archeologische waarden ter plaatse niet meer kunnen verwacht. Daarbij is omstreeks 2009 ter plaatse van de beoogde woning de grond geheel omgespit en is door initiatiefnemer later nogmaals dermate gediepwoeld, dat het niet aannemelijk wordt geacht dat ter plaatse van het plangebied sprake kan zijn van archeologische resten. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Indien tijdens de bouw van de woning alsnog archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Veldhoven, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.10 Water

4.10.1 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.

4.10.2 Waterbeleid waterschap De Dommel

4.10.2.1 Inleiding

De waterbeheerder in het plangebied is waterschap De Dommel. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid van het waterschap is verwoord in het waterbeheerplan, de Beleidsnota Stedelijk Water en de notitie Ontwikkelen met een duurzaam waterroogmerk en/of het gemeentelijk waterplan.

4.10.2.2 Waterbeheerplan III 'Krachtig Water'

Inleiding

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-

2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in deze bestemmingsplantoelichting dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe met water dient te worden omgegaan. Hierna 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 belevingswaarde 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. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

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.

4.10.2.3 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De nota is primair bedoeld voor het waterschap zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de nota de visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van een zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersysteem;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

4.10.2.4 Kadernota 'Stedelijk Water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;

- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

4.10.2.5 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' 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 aan Linde 11 te Veldhoven is niet gelegen binnen een keur of een attentiegebied.

4.10.2.6 Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

4.10.2.7 Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken. Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

4.10.2.8 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm

'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.10.3 Geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +21 meter. De GHG wordt op basis van kaartbeelden uit de nabijheid geschat op 140 – 160 centimeter beneden maaiveld.

4.10.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning opgericht, waarbij het verhard oppervlak dan ook zal toenemen met circa 365 m², bestaande uit het hoofdgebouw met aanbouw.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1,33 l/s/h. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte voor twee nieuwe woningen in een T=10 jaar situatie 15 m³ bedraagt. In een T=100 situatie bedraagt de maatgevende berging m³. Derhalve dient een bergingscapaciteit van m³ te worden gerealiseerd.

4.10.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

In de nieuwe situatie zal het schone hemelwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af. Deze afvoer kan plaatsvinden naar een infiltratieveld, infiltratiesloot, infiltratiekratten of een grindkoffer. Infiltratie dient boven de GHG, rekening houdend met een waking van 15 cm, plaats te vinden.

De infiltratievoorziening dient zodanig te worden gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.



Figuur 16: Voorbeelden van infiltratievoorzieningen

4.10.6 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 aansluiting op het riool en wordt overwegend 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.

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 1:500. De bestemming 'Wonen - 4' is aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en een bouwvlak opgenomen. De in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen aanduiding 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' is overgenomen. Tevens is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht.

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 afwijkingsmogelijkheden 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 Wonen

De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van een vrijstaande woning, een tuin, erf en verhardingen, met daarbij behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Aangesloten is hierbij bij de vigerende bestemmingsplanregels van de gemeente Veldhoven.

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 wordt 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 zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Het voorontwerpbestemmingsplan vormde voor de provincie en het waterschap geen aanleiding tot het geven van opmerkingen.

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 wordt voor één ieder ter inzage gelegd. Het resultaat van deze terinzagelegging wordt in deze paragraaf 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 volledige 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.