

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan Meerveldhoven, Herziening Broekweg 27

Toelichting, regels en analoge verbeelding

11 oktober 2016

Vastgesteld

Kenmerk 0861-01-T01

Projectnummer 0861-01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Huidige bestemmingsplanregelingen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Meerveldhoven 2005	2
1.3.2.	Parapluplan 2009	2
2.	Bestaande situatie	4
3.	Relevant beleid	5
3.1.	Nationaal beleid	5
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
3.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	6
3.2.2.	Verordening Ruimte 2014	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)	8
3.3.2.	Woonvisie Veldhoven 2010-2014	9
3.3.3.	Welstandsnota	10
3.3.4.	Groenbeleidsplan	10
4.	Toekomstige situatie	12
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
5.1.	Bodem	15
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.2.1.	Archeologie	16
5.2.2.	Cultuurhistorie	16
5.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	17
5.3.1.	Beleid	17
5.3.2.	Watersysteem	19
5.3.3.	Afspraken met de waterbeheerder	21
5.4.	Natuurwaarden	21
5.5.	Geluid	25
5.6.	Luchtkwaliteit	25
5.7.	Externe veiligheid	25
5.8.	Bedrijven en milieuzonering	26
5.9.	Vormvrije MER-beoordeling	27

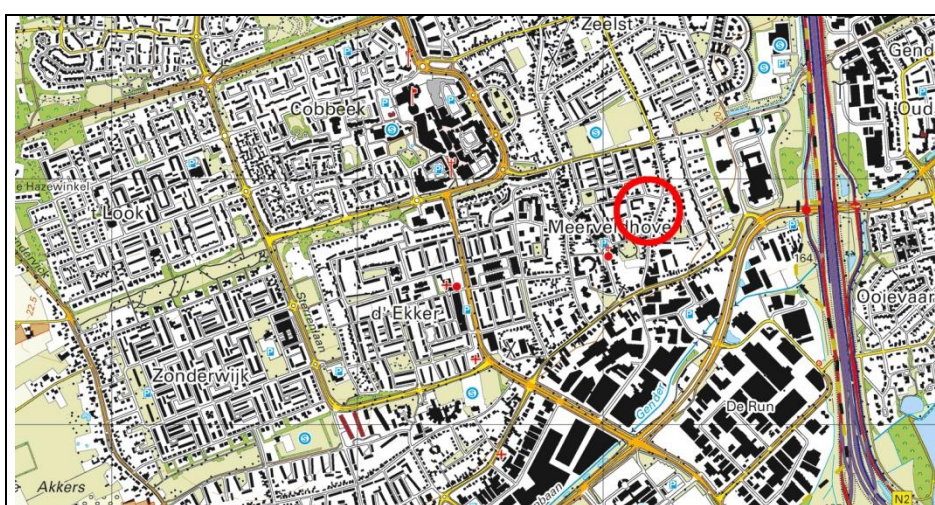
6.	Juridische planbeschrijving	28
6.1.	Algemeen	28
6.2.	Plansystematiek	28
6.3.	Regels	28
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Qubus Vastgoed heeft plannen ontwikkeld voor de bouw van 10 woningen op het perceel Broekweg 27 in Veldhoven. Deze plannen passen niet in het bestemmingsplan Meerveldhoven 2005 dat voor deze locatie geldt. Om voor de woningbouwplannen een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan Meerveldhoven 2005 nodig.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de wijk Meerveldhoven, op de kruising van de Broekweg met de Aerdmennekesbaan. Het plangebied bestaat uit de gronden die behoren bij Broekweg 27.

Afbeelding 2: Situering en begrenzing plangebied.



1.3. Huidige bestemmingsplanregelingen

Voor het plangebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen:

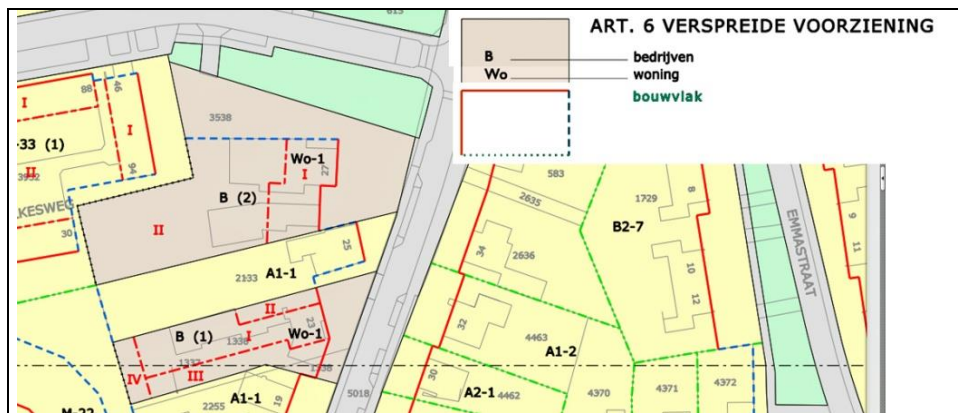
- het bestemmingsplan Meerveldhoven 2005;
- het Parapluplan 2009.

1.3.1. Bestemmingsplan Meerveldhoven 2005

Voor het plangebied geldt nu in de eerste plaats het bestemmingsplan Meerveldhoven 2005, zoals dat op 13 februari 2007 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld en op 21 mei 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd. Hierin heeft het perceel de bestemming "Verspreide Voorzieningen" met de aanduiding "bedrijven". Ter plaatse zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de voorzijde van het perceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd, waarbij tevens detailhandel in groenten is toegestaan.

Door middel van verschillende lijnen is op de verbeelding het bouwvlak aangegeven. Het deel van het bouwvlak met de aanduiding I mag voor 100% bebouwd worden. Voor het deel dat is aangeduid als II geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

Afbeelding 3: Deel verbeelding bestemmingsplan Meerveldhoven 2005.



1.3.2. Parapluplan 2009

Daarnaast is voor het plangebied het Parapluplan 2009 van toepassing, zoals dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Hierin is onder meer een regeling voor de bescherming van de archeologische waarden opgenomen. Het perceel Broekweg 27 heeft hierin een lage verwachtingswaarde. Dat houdt in dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Afbeelding 4: Deel verbeelding Parapluplan 2009.



2. Bestaande situatie

De Broekweg is een oude weg, met een gevarieerd bebouwingsbeeld. De afwisseling geldt zowel voor de leeftijd van de bebouwing, als voor de bouwhoogte en bouwstijl. Broekweg 27 is een voormalige boerderij, die tot voor enkele jaren terug in gebruik is geweest als woning met daarbij een groenten- en fruitwinkel. Het hoofdgebouw dateert uit 1928. Het perceel meet 2.100 m².

Afbeelding 5: Bestaande situatie - luchtfoto.



Afbeelding 6: Bestaande situatie - foto vanaf de Broekweg.



3. Relevant beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij...") en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in

het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De bouw van 10 woningen in het bestaand stedelijk gebied wordt op grond van recente jurisprudentie (ABRvS 201501297/1/R4) niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In die uitspraak gaat het om 11 woningen in de dorpskern van Annen. De Afdeling is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat dat plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing.

Uit oogpunt van zorgvuldigheid is toch getoetst aan de tredes van de ladder. Ten aanzien van het voorliggende plan kan het volgende worden gesteld:

1. De bouw van 10 woningen past in het beleid van de gemeente en hogere overheden zoals dat in dit hoofdstuk wordt besproken. Het plan draagt bij aan de taak het huidig woningtekort terug te dringen, binnenstedelijke locaties middels herstructurering of transformatie te ontwikkelen, en te voorzien in de groeiende behoefte aan "binnenstedelijke" woonmilieus.
2. Het onderhavige plan betreft een transformatie van bestaand stedelijk gebied.
3. Dit aspect is niet aan de orde.

De voorgenomen ontwikkelingen passen in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

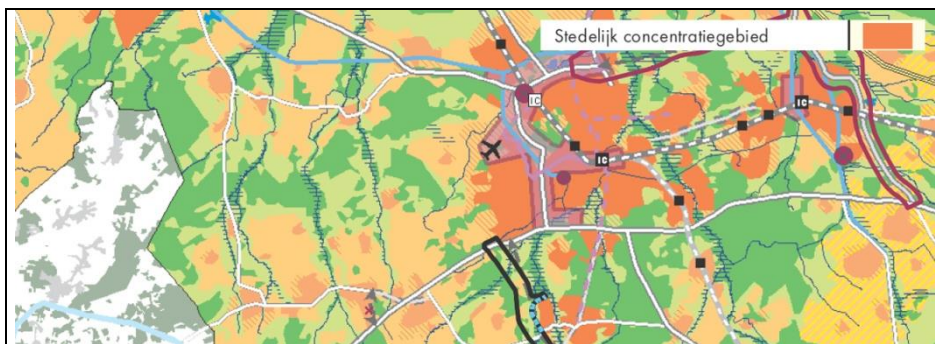
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Veldhoven is aangemerkt als Stedelijk concentratiegebied;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Afbeelding 7: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 .



Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo

goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1, lid 2 verder uitgewerkt. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van tien woningen op een bestaand bouwperceel. Er is sprake van een logische stedenbouwkundige afronding binnen bestaand stedelijk gebied. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven vastgesteld. Deze vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren en is hierbij koersbepalend in het

zoeken naar 'oplossingen'. Daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst.

Afbeelding 8: Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.



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

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

3.3.2. Woonvisie Veldhoven 2010-2014

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

- een wooncarrière voor alle inwoners;
- bijdragen aan regionale woonopgaven;
- versterken kwaliteit bestaande wijken;
- samenhang in uitvoering, flexibel, marktgericht en maatwerk.

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

- betaalbaarheid van wonen: voldoende sociale huurwoningen, maar ook voldoende goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- wonen met zorg: goede afstemming tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn waardoor ouderen en andere zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen;
- wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: meer faciliteiten bieden om mensen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

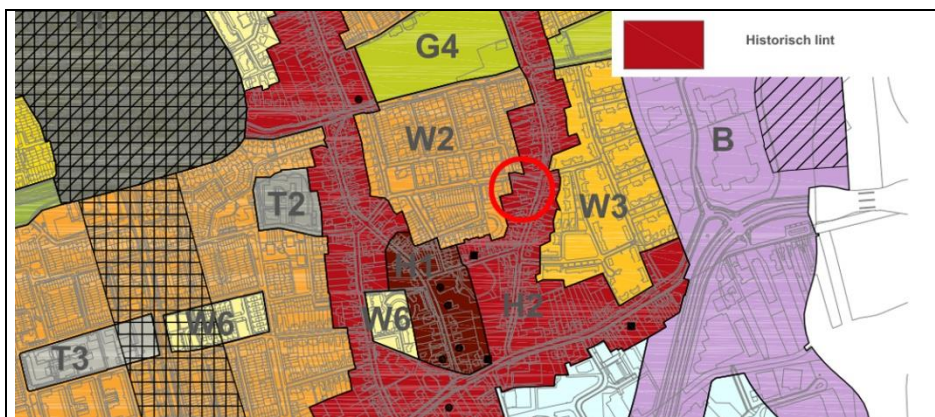
De gemeente streeft naar toevoeging van ongeveer 3.100 woningen in de periode 2010-2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken en de gewenste variatie en accenten in het woonaanbod te realiseren.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

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

3.3.3. Welstandsnota

Voor de gemeente geldt de "Welstandsnota Veldhoven 2008, 4^e wijziging 20 december 2011". In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud en (waar mogelijk) versterken van de aanwezige kwaliteiten. De Broekweg behoort tot de historische bebouwingslijnen (H2).

Afbeelding 9: Welstandsnota.



Daarbij wordt getoetst aan de volgende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden:

- het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevings- en bebouwingsbeeld beschreven kenmerken en met het bouwplan blijven deze kenmerken behouden of worden deze versterkt;
- voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken;
- voldoende rekening wordt gehouden met de specifieke op de locatie voorkomende aspecten.

In het kader van de bouwplantoetsing zal het bouwplan op deze aspecten worden beoordeeld.

3.3.4. Groenbeleidsplan

Uit het Groenbeleidsplan van 2009 zijn voor het plangebied met name de lijnstructuren van belang. Lijnstructuren worden met name gekenmerkt door bomenrijen / lanen. Daarbij behoort de

Broekweg tot de gemeentelijke hoofdstructuur. De Aerdmennekesbaan heeft vooral een functie op wijkniveau.

Afbeelding 10: Groenbeleidsplan.



De onderhavige planontwikkeling doet geen afbreuk aan de het Groenbeleidsplan.

4. Toekomstige situatie

Bij de verkaveling van het plangebied is aangesloten op de ruimtelijke structuur in de omgeving. De Broekweg wordt gekenmerkt door een afwisselend bebouwingsbeeld met veel vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen. In het nieuwbouwplan zijn aan de zijde van de Broekweg 2 twee-onder-één-kap-woningen opgenomen. De woningen zijn schuin ten opzichte van de weg georiënteerd en sluiten op die manier aan op de oriëntatie van het buurperceel.

Aan de Aerdmennekesbaan staan overwegend blokjes met rijenwoningen. In de plannen voor de nieuwbouw is in aansluiting hierop een blokje met 5 aaneengebouwde woningen opgenomen.

De vorm en afmetingen van het perceel bieden de ruimte om op het binnenterrein een blokje van 3 aaneengebouwde woningen te realiseren. Daarmee wordt als het ware de aangrenzende blok woningen af gemaakt.

Afbeelding 11: Het plan in groter verband.



Binnen het plangebied zullen dus in totaal 10 woningen worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om 8 grondgebonden starterswoningen. Deze woningen worden gebouwd in 2 lagen met kap en krijgen een inhoud tussen 350 en 400 m³. De 2 twee-onder-één-kap-woningen aan de Broekweg worden gebouwd twee bouwlagen met kap aan de voorzijde en één bouwlaag met kap aan de achterzijde. Deze woningen krijgen een inhoud tussen 400 en 450 m³.

Afbeelding 12: Vogelvlucht.



Afbeelding 13: Verkaveling.



De 2 woningen aan de Broekweg krijgen ieder een eigen oprit vanaf deze straat. De desbetreffende woonpercelen voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf. Bij de meest zuidelijke woning is er de mogelijkheid om een van de parkeerplaatsen te overkappen met een carport. Bij deze woningen kan aan de zijkant een aanbouw in de vorm van een garage of berging worden gerealiseerd.

Voor het parkeren geldt voor de aaneengebouwde woningen een norm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat voor 8 woningen 14 (13,6) parkeerplaatsen. Daarnaast dient een parkeerplaats ter plaatse van de inrit van de twee onder één kapwoningen te worden gecompenseerd. De parkeerplaatsen voor de aaneengebouwde woningen zullen centraal op het achtererf worden aangelegd. Het parkeerterrein wordt ontsloten vanaf de Aerdmennekesbaan. Er zullen 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De woningen zelf zijn bereikbaar via voetpaden. Op deze wijze is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De percelen van de 2 twee-onder-één-kap-woningen aan de Broekweg hebben een oppervlak van 248 m². De maten van de kavels van de rijenwoningen variëren van 95 tot 139 m². Dat is exclusief de oppervlakte van de parkeerplaatsen.

Afbeelding 14: Artist impression bouwplannen.



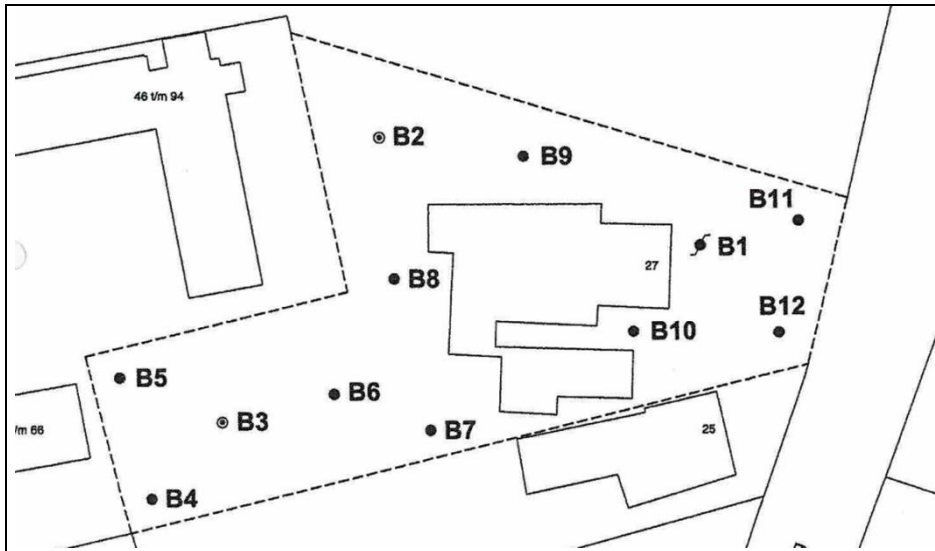
5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de nodige onderzoeken uitgevoerd te worden, waarvan in dit hoofdstuk verslag wordt gedaan.

5.1. Bodem

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

Afbeelding 15: Verkennend bodemonderzoek.



In verband met de ontwikkeling van het plangebied is in 2010 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de bodem in het plangebied formeel gezien niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek echter niet noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Ook de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart van de gemeente Veldhoven geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik, dan wel een wijziging hiervan. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

¹ "Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Broekweg 27 te Veldhoven", Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Oirschot, 19 oktober 2010, opdracht nummer 63783.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: “de veroorzaker betaalt”.

In 2013 heeft de gemeente een geactualiseerde Archeologische beleidskaart vastgesteld. Zoals uit afbeelding 16 blijkt, valt het plangebied in beleidscategorie 5. Dat betekent dat er een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is. Bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 2.500 m² en dieper reiken dan 0,4 meter is vooraf archeologisch onderzoek nodig. Omdat het plangebied kleiner is dan 2.500 m², is geen archeologisch onderzoek nodig.

Afbeelding 16: Archeologische beleidskaart.



Uit hoofdstuk 1.3 is bij de beschrijving van het nu geldende bestemmingsplanregelingen gebleken dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek nodig is. De geactualiseerde Archeologische beleidskaart heeft dus een aanpassing van de bescherming tot gevolg.

5.2.2. Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In het plangebied en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische aspecten aanwezig die door het planvoornemen mogelijkwijs zouden kunnen worden geschaad.

5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

5.3.1. Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

In de Kaderrichtlijn Water geeft de Europese Unie regels voor de bescherming van het oppervlaktewater en het grondwater. De lidstaten van de Europese Unie zijn verplicht deze regels op te nemen in hun wetgeving. Voor de gewenste chemische toestand van oppervlaktewateren geldt een nieuwe set normen. Deze zijn te vinden in het Besluit kwaliteitseisen en monitoring water en in het Provinciaal waterplan. Voor de gewenste ecologische toestand zijn ook doelen vastgelegd. Op grond van deze doelen heeft het waterschap realiseerbare doelen en maatregelen vastgelegd in het waterbeheerplan.

Provinciaal beleid

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

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

Waterschapsbeleid

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

- droge voeten;

- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodembodem;
- mooi water.

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. Stedelijk water bestaat uit grond- en oppervlaktewater in het gebouwd gebied.

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

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

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

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

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

Keur

Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur 2015 van het Waterschap De Dommel, die op 1 maart 2015 is ingevoerd. Met de invoering van de Keur 2015 wordt door het Waterschap getoetst conform de 'Handreiking Watertoets (versie maart 2015)' en de Algemene Regels van de Keur.

Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater maakt het Waterschap De Dommel niet langer gebruik van de HNO-tool. Per 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015; artikel 15 van de Algemene regels respectievelijk artikel 13 van de Beleidsregels. Bij een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², geldt 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.

Gemeentelijk beleid

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

Bij herontwikkeling en nieuwbouw wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, volgens de geldende richtlijnen van het waterschap. De gemeente Veldhoven hanteert als uitgangspunt dat, indien het verhard oppervlak minder dan 250 m² toeneemt, er geen maatregelen noodzakelijk zijn.

5.3.2. Watersysteem

Informatie over de watersystemen in de provincie is terug te vinden in de Wateratlas Noord-Brabant. Voor het plangebied is daarin te volgende informatie te vinden:

- het gebied hoort tot het geohydrologisch deelgebied met label III3a;
- de funderingsdiepte is "maaiveld";
- het gebied hoort bij fysisch geografisch deelgebied zandgebied.

Huidige situatie

Broekweg 27 is een voormalige boerderij, die tot voor enkele jaren terug in gebruik is geweest als woning met daarbij een groenten- en fruitwinkel. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.900 m². In afbeelding 17 is het bestaand bebouwd en verhard oppervlak aangegeven.

Afbeelding 17: Vergelijking bebouwd en verhard oppervlak.

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	361	514
Terreinverharding	1047	1236
Onverhard terrein*	1493	1151
Totaal	2901	2901
* De gemeente Veldhoven hanteert voor de terreinverharding van uitgeefbare kavels dat 50% van het bouwperceel minus de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt bebouwd of verhard.		

De maaiveldhoogte van het huidige terrein is circa +21,4 meter +NAP (bron: AHN). Het straatpeil van de Aerdmeneskesbaan ligt ter hoogte van het plangebied op circa 21,5 meter +NAP en dat van de Broekweg op 21,2 meter +NAP (gegevens van AHN). In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodemgesteldheid en grondwaterstanden

Uit het bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 19 oktober 2010) blijkt dat de bodem (0-23 meter) bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van circa 5,8 m-mv uit matig fijn siltig zand dat met name in de toplaag humushoudend is. Lokaal wordt leem aangetroffen. Het grondwaterpeil ligt 3,91 meter onder maaiveld. Het grondwater stroomt regionaal gezien overwegend in oostelijke richting.

Bestaande riolering

Het dakwater en vuilwater van het huidige pand zitten aangesloten op het gemengde riool Ø300 mm in de Broekweg. het terrein zelf is niet aangesloten op het riool. Het huidige gemengde rioolstelsel heeft een beperkte capaciteit waardoor bij een hevige regenbui er water op straat staat.

Afbeelding 18: Checklist watersysteem.

Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 Jaarszone	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Toekomstige situatie

In afbeelding 17 is een vergelijking gemaakt tussen het bebouwd en verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie. Daaruit blijkt dat er een afname is van het onverhard oppervlak van het terrein met 342 m². Daarmee geldt derhalve een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur van het Waterschap De Dommel.

De nieuwe woningen krijgen een gescheiden rioleringsstelsel zullen vooralsnog op het bestaande gemengde rioleringsstelsel worden aangesloten. Het vuilwater aangesloten kan worden op het gemengde gemeenteriool 300/450 mm gelegen in de Aerdmennekesbaan of op het gemengde gemeente riool Ø 300 mm gelegen in de Broekweg.

Voor de toename van het bebouwd en verhard oppervlak van 342 m² zal een infiltratievoorziening worden aangelegd, bijvoorbeeld door middel van een krattensysteem onder de parkeerplaats. Indien uitgegaan wordt van 40 mm berging is daarbij een bergingscapaciteit noodzakelijk van 13,7 m³. Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd. De exacte omvang van de benodigde berging zal overigens in het kader van de definitieve uitwerking van de bouwplannen worden bepaald.

De planontwikkeling heeft geen effect op het grondwater.

Duurzaam materiaalgebruik

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

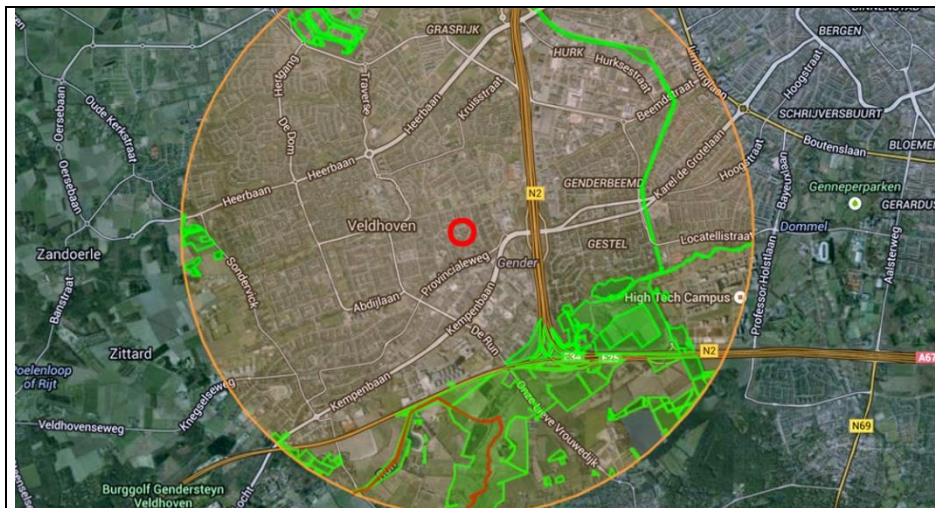
5.3.3. Afspraken met de waterbeheerder

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden door middel van de onderhavige procedure bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies.

5.4. Natuurwaarden

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermden natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Afbeelding 19: Natuurwaarden (bron Alterra).



Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux". Bij dit gebied horen ook verschillende waterlopen. Een daarvan is de Run, die net ten zuiden van de E34 loopt (de rode lijn in afbeelding 19). De afstand tot de Broekweg 27 is bijna 1.800 meter. De ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied hebben daarom geen invloed op de natuurwaarden van Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux.

De afstand van het plangebied tot het Natuur Netwerk Nederland (Ecologisch Hoofdstructuur) is meer dan 1.300 meter. De ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

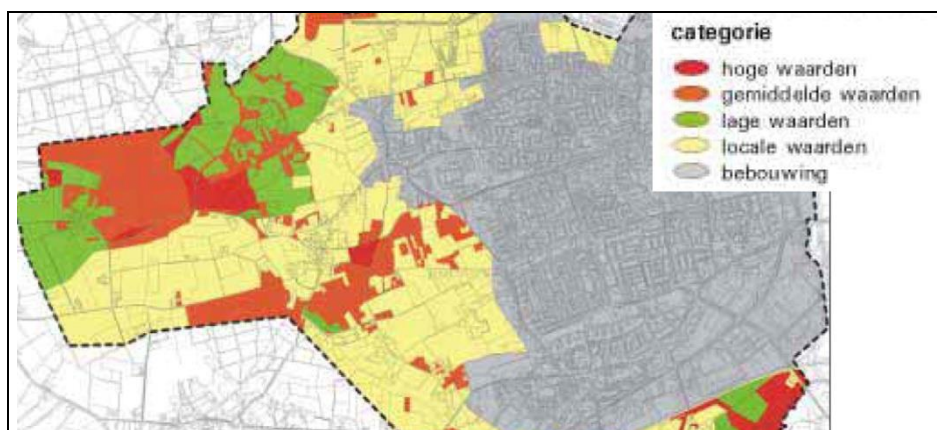
In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

In 2007 heeft de gemeente het rapport "Natuurwaarden in de gemeente Veldhoven, quickscan beschermde en bedreigde flora en fauna" op laten stellen. Doel van het onderzoek was het verkrijgen van een algemeen inzicht in de binnen de gemeente Veldhoven aanwezige beschermde en bedreigde flora en fauna. Deze kennis dient als basis voor het opstellen van de natuurwaardenkaart van Veldhoven. Deze kaart toont de ligging van gebieden met hoge en minder hoge natuurwaarden. Aan de hand hiervan is bij het plannen van nieuwe ontwikkelingen op voorhand

Vastgesteld

al een goede inschatting te maken van eventuele kansen op knelpunten met beschermde natuurwaarden.

Afbeelding 20: Natuurwaardenkaart.



Op deze natuurwaardenkaart is de hele gemeente onderverdeeld in vijf gebiedscategorieën:

- Hoge waarden: Dit zijn Natura 2000-gebieden, GHS natuurparels en actuele leefgebieden of groeiplaatsen van strikt beschermde soorten (FFW Tabel-3), met uitzondering van vleermuizen.
- Gemiddelde waarden: Dit zijn overige bos- en natuurgebieden binnen de GHS en overige GHS met aanwezigheid van streng beschermde soorten (FFW Tabel-2).
- Lage waarden: Dit zijn de overige GHS gebieden waarvan geen streng beschermde soorten bekend zijn.
- Lokale waarden: Deze waarde wordt gegeven aan het agrarisch gebied buiten de GHS. Natuurwaarden zijn hier beperkt tot elementen zoals laanstructuren of oude schuren, vooral in kleinschaligere gebieden.
- Bebouwing: Hierbinnen zijn de waarden met name gericht op vleermuizen in gebouwen en bomen.

Het plangebied ligt op de natuurwaardenkaart in de zone "bebouwing". Om te bepalen of er beschermde flora en fauna kan worden aangetast door de planontwikkeling is daarom een quickscan² uitgevoerd.

Hieruit is gebleken dat het grotendeels verharde terrein voor het grootste deel ongeschikt is voor grondgebonden zoogdieren. De streng beschermde steenmarter wordt recent wat meer aangetroffen in Veldhoven en omgeving. Mogelijk dat de bebouwing gebruikt wordt als verblijfplaats. Aan de buitenzijde van het pand zijn geen sporen van steenmarter aangetroffen zoals

² Ecologica BV, Notitie Broekweg 27 te Veldhoven, Quickscan in het kader van de Flora- en Faunawet, P2015/61, Maarheeze, 28 oktober 2015

krassporen bij regenpijpen en dergelijk. Mogelijk dat zolderruimtes en andere ruimtes van het leegstaande pand door steenmarter wordt gebruikt. Verder zijn er alleen in de voormalige tuin enkele, niet kritische algemene soorten te verwachten. Voor deze te verwachten soorten geldt in het kader van de werkzaamheden een algehele vrijstelling. Nader onderzoek naar steenmarter is noodzakelijk.

Binnen het onderzoeksgebied is geen opgaand groen aanwezig. Uit een gesprek met een buurtbewoner bleek dat een deel van het aangrenzend plantsoen alsmede enkele bomen ook gerooid zullen gaan worden. Enkele bomen blijven echter wel gehandhaafd. Het onderzoeksgebied inclusief deze buiten het feitelijke onderzoeksgebied vallende groenstrook zullen onderdeel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. Het zal echter slechts een gering onderdeel hiervan uitmaken. Ook het rooien van enkele bomen zal geen negatief effect hebben op de in omgeving voorkomende vleermuizen. Het rooien van enkele bomen en het slopen van de bebouwing zal geen negatief effect hebben op eventueel voorkomende vaste vliegroutes. Lijnvormige structuren zijn niet aanwezig of worden niet aangetast. Daarnaast is het onderzoeksgebied gering van oppervlak zodat afstanden goed overbrugbaar zijn voor de te verwachten soorten. De bebouwing zelf is mogelijk van belang als verblijfplaats. In de bebouwing zijn tal van potentiële invliegopeningen aangetroffen. Effecten op vleermuizen als gevolg van de sloop zijn dan ook niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar vleermuizen is dan ook noodzakelijk.

Binnen het onderzoeksgebied zijn nauwelijks potentieel geschikte broedlocaties aanwezig aangezien beschutting ontbreekt. Er is een kleine kans dat in het cultuurgroen broedvogels aanwezig zijn. Bomen en plantsoenen (in het aangrenzende plantsoen, buiten het plangebied) dienen dan ook buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Dit geldt ook voor de te slopen bebouwing aangezien ook hier broedvogels aanwezig kunnen zijn. Jaarrond beschermde nesten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Het onderzoeksgebied is alleen potentieel geschikt voor jaarrond beschermde nesten van de huismus. Anders soorten met een jaarrond beschermd nest worden niet verwacht. Nader onderzoek naar huismus wordt dan ook aangeraaden.

Het onderzoeksgebied is vrijwel geheel verhard en daarmee ongeschikt voor beschermde planten. Er is een kleine kans dat in het plantsoen een enkele brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*) groeit. Dit is echter een algemeen beschermd soort waarvoor in het kader van de werkzaamheden een vrijstelling geldt. Streng beschermde planten worden niet verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Het gebied is ongeschikt voor beschermde reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden. Er is geen geschikt habitat aanwezig voor deze soortgroepen. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroepen niet nodig.

Conclusie en aanbevelingen

Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en steenmarter is nodig. De sloop van bebouwing, het rooien van bomen en verwijderen van plantsoenaanplant dient buiten de broedperiode plaats te vinden. Dit nader onderzoek kan overigens plaatsvinden tijdens en/of na afloop van de planprocedure van dit bestemmingplan. Op basis van de resultaten zal –voor zover noodzakelijk- een ontheffingsaanvraag worden gedaan op grond van de Flora- en faunawet en eventueel compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg.

5.5. Geluid

Voor wat betreft eventuele overlast van geluid gaat het bij het voorliggende plangebied alleen om wegverkeerslawaai. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone en woonerven.

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

5.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied 10 woningen worden gebouwd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum

te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 21: Externe veiligheid, met in de rode cirkel het plangebied.



Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of van leidingen ligt. De afstand tot de A2 is ruim 650 meter en de afstand tot het dichtstbijzijnde relevante bedrijf is meer dan 700 meter.

5.8. Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuzonering dient te worden vastgesteld in het Bestemmingsplan.

Vastgesteld

hinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

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

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

5.9. Vormvrije MER-beoordeling

Bij elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. moet onderzocht worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij andere recente bestemmingsplannen in de gemeente. Het bestemmingsplan gaat daarbij uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Het bestemmingsplan is in de eerste plaats een set digitale informatie: de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding (vroeger de papieren plankkaart) van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.2. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Daarbij is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, zoals de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Groen. Deze bestemming is van toepassing op groenvoorzieningen.
- Verkeer. Deze bestemming is van toepassing op de ontsluiting voor auto's, het parkeerterrein en de voetpaden die naar de woningen leiden.
- Wonen-1. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de 2 blokjes met aaneengebouwde woningen.
- Wonen-3. Deze bestemming is van toepassing voor de 2 twee-onder-één-kap-woningen .
- Waarde - Archeologie 3. Dit is een zogenaamde dubbelbestemming. Dat wil zeggen dat naast de bestemmingen voor verkeer en wonen in het hele plangebied ook deze dubbelbestemming van toepassing is.

De woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. In de regels is door middel van een aanduiding aangegeven wat het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn. Het is toegestaan om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Omdat de regeling voor mantelzorg sinds 1 november 2014 in het Besluit omgevingsrecht is opgenomen, is in het onderhavige bestemmingsplan, in tegenstelling tot hetgeen tot nog toe gebruikelijk was in de gemeente Veldhoven, geen mantelzorgregeling opgenomen. In beide woonbestemmingen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat de omgevingsvergunning voor de woningen pas kan worden verleend indien vaststaat dat een infiltratievoorziening wordt aangelegd met een bergingscapaciteit van 40 mm per m² toename van het bebouwd en/of verhard oppervlak

In de bestemming Waarde - Archeologie 3 is geregeld dat voor bodemingrepen groter dan 2.5000 m² en dieper dan 0,4 meter in principe archeologisch onderzoek nodig is. Omdat het plangebied kleiner is dan 2.500 m² heeft deze dubbelbestemming in de praktijk geen betekenis.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.
- Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Deze regels bevatten daarom uitsluitend een verbod op het gebruik van seksinrichtingen en een verbod om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken.
- Volgens de algemene afwijkingsregels is het mogelijk om maximaal 10% van de aangegeven maatvoering af te wijken, of ten hoogste 2 meter af te wijken van bestemmings-, bouwen/of aanduidingsgrenzen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid voor antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter en voor masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie met een bouwhoogte van 40 meter.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de verplichte overgangsregels opgenomen en tenslotte de slotregel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico van particuliere partijen ontwikkeld. De gemeente zal met de initiatiefnemers een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en de bouwplannen. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn verhaald op de initiatiefnemers, conform de legesverordening van de gemeente. Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties.

De Gasunie heeft de planontwikkeling getoetst en komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Het Waterschap De Dommel heeft verzocht om de toelichting aan te vullen met een passage uit het vGRP. De toelichting is met deze passage aangevuld. Verder is het van belang dat de gemeente op basis van het beleid in overleg treedt met de initiatiefnemer om de verwerking van regenwater nader uit te werken. Aandachtspunten hierbij zijn:

- onderzoek naar grondwaterstanden in verband met inzicht in de ontwateringsdiepte voor de diverse functies in het plangebied (onderzoek op basis van veldwerk en/of bureaustudie);
- dat de verdeling verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie inzichtelijk wordt gemaakt.
- een onderzoek of globale inschatting van de doorlatendheid van de bodem (k-waarde);
- mogelijke technieken regenwaterverwerking, afspraken maken over de bergingsopgave (hoeveel mm berging);
- afstemming of een collectieve voorziening of individuele verwerking per perceel het meest ideaal is;
- Inschatten van het functioneren van het gemengd stelsel in de huidige situatie (is de gemeente bekend met water op straat ter plaatse van de Broekweg).

Bovenstaande onderwerpen zullen te zijner tijd in het kader van de uitvoering nader worden uitgewerkt.

De resultaten van het overleg van de initiatiefnemers met omwonenden zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

