

**Compositie 5 stedenbouw bv**  
Boschstraat 35 - 37  
4811 GB Breda  
*telefoon* 076 – 5225262  
*fax* 076 – 5213812  
*email* info@c5s.nl  
*internet* www.c5s.nl  
*kvk Breda* 20083802

**Compositie 5**  
**stedenbouw bv**

# Gemeente Veldhoven

## Bestemmingsplan

### “De Run 8111”

Projectnummer: 151283  
Datum: 16 maart 2016





# **Gemeente Veldhoven**

## **Bestemmingsplan**

### **“De Run 8111”**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0861.BP00048-0302

d.d. : 29-01-2016

Status: ontwerp



**Toelichting**



## INHOUD

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                             | 3         |
| 1.2      | Leeswijzer                                     | 3         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Situering en omgeving                          | 5         |
| 2.2      | Bestaande situatie plangebied en de nieuwbouw  | 5         |
| 2.3      | Verkeer en parkeren                            | 6         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                            | <b>7</b>  |
| 3.1      | Algemeen                                       | 7         |
| 3.2      | Rijksbeleid                                    | 7         |
| 3.3      | Provinciaal beleid                             | 10        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                            | 14        |
| <b>4</b> | <b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b> | <b>19</b> |
| 4.1      | Algemeen                                       | 19        |
| 4.2      | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                   | 19        |
| 4.3      | Bodem                                          | 20        |
| 4.4      | Kabels en leidingen                            | 21        |
| 4.5      | Wegverkeerslawaaï                              | 21        |
| 4.6      | Cultuurhistorie                                | 23        |
| 4.7      | Archeologie                                    | 24        |
| 4.8      | Flora en fauna                                 | 26        |
| 4.9      | Luchtkwaliteit                                 | 27        |
| 4.10     | Bedrijven en milieuzonering                    | 27        |
| 4.11     | Externe veiligheid                             | 29        |
| 4.12     | Watertoets                                     | 31        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCH PLAN</b>                          | <b>37</b> |
| 5.1      | Inleiding                                      | 37        |
| 5.2      | Systematiek van de planregels                  | 37        |
| 5.3      | Inleidende regels                              | 37        |
| 5.4      | Bestemmingsregels                              | 38        |
| 5.5      | Algemene regels                                | 38        |
| 5.6      | Beschrijving van de geldende bestemming        | 39        |
| <b>6</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>             | <b>41</b> |
| 6.1      | Inleiding                                      | 41        |
| 6.2      | Exploitatie                                    | 41        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid                    | 42        |
| <b>7</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>        | <b>43</b> |
| 7.1      | Inleiding                                      | 43        |
| 7.2      | Vooroverleg                                    | 43        |
| 7.3      | Zienswijzen                                    | 44        |



*Satellietfoto met globale aanduiding plangebied*

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1 - Onderbouwing bedrijven en milieuzonering



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel**

Aan De Run 8111 te Veldhoven ligt een woonperceel met daarop een burgerwoning. Het voornemen bestaat om op het achterste gedeelte van de kavel een bedrijfsloods op te richten ten behoeve van opslag en stalling van caravans en detailhandel in volumineuze goederen, als onderdeel van de aangrenzende caravanhandel. De woning inclusief de bestaande aanbouw blijft vooralsnog behouden, maar wordt in een later stadium mogelijk vervangen door nieuwbouw overeenkomstig de bestaande (bedrijfs)woning aan De Run 8109.

Het planvoornemen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan “De Run 2008, herziening I, 2010”, aangezien het perceel als geheel een woonbestemming heeft en op de betreffende gronden geen bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Nieuwbouw van de woning op een andere dan de huidige locatie en met andere maatvoeringen is evenmin mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Door het college van burgemeester en wethouders is bij besluit van 23 december 2014 besloten een positief standpunt in te nemen ten aanzien van een wijziging van een gedeelte van de woonbestemming van het perceel De Run 8111 naar een bedrijfsbestemming, om zo de nieuwe bedrijfsloods planologisch mogelijk te maken. De woonbestemming kan worden aangepast om de nieuwbouw van de burgerwoning planologisch te faciliteren.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het derhalve noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan ‘De Run 8111’ betreft dit nieuwe bestemmingsplan.

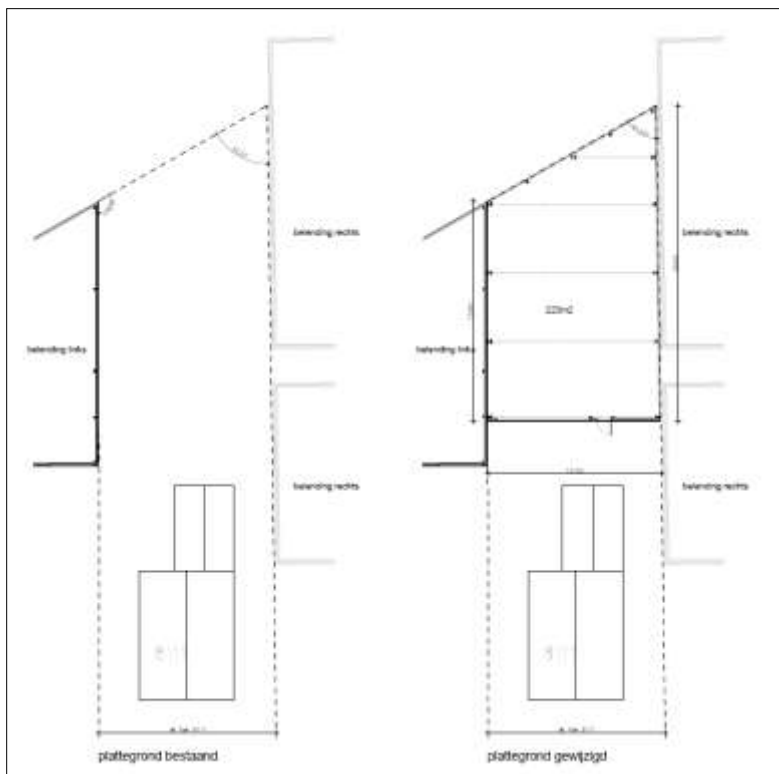
## **1.2 Leeswijzer**

De toelichting op dit bestemmingsplan omvat de volgende onderdelen:

- In het hierop volgende hoofdstuk wordt een planbeschrijving gegeven van onderhavig plan. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande situatie, de te realiseren nieuwbouw en de omgang met verkeer en parkeren.
- Hoofdstuk 3 omvat een beleidstoetsing aan het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.
- De planologisch relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In dit hoofdstuk is per aspect aangegeven wat relevant is in het kader van het betreffende aspect en of er mogelijk sprake is van belemmeringen.
- De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5 en omvat een beschrijving van de planregels en de verbeelding.
- De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 en 7 aan bod.



Satellietfoto met omkadering plangebied



Weergave  
bestaande situatie  
en voorstel  
toekomstige situatie

## **2 PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Situering en omgeving**

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Veldhoven, in de gelijknamige gemeente, en maakt onderdeel uit van een uitloper van bedrijventerrein De Run. Deze uitloper ligt ingeklemd tussen de rijksweg A67 en de Kempenbaan en omvat overwegend relatief kleine bedrijfspercelen, welke met de voorgevel zijn gesitueerd aan de centraal over het terrein lopende weg De Run. Ook de locatie De Run 8111 betreft een klein perceel dat aan deze weg is gelegen, ter hoogte van het talud van het viaduct van de Kempenbaan over de A67.

Aangezien de woonbestemming ter plaatse wordt gedeeld met het naastgelegen perceel op nummer 8113 en in het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat binnen dat gehele bestemmingsvlak maximaal twee woningen zijn toegestaan, maakt ook dat perceel deel uit van het plangebied. Bij een planologische splitsing zou immers een extra bouwmogelijkheid ontstaan voor een woning op het perceel van de woning op nummer 8113. De vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woning op nummer 8113 wijzigen echter niet door middel van dit bestemmingsplan (conserverende regeling), zodat verder ook niet specifiek op dat gedeelte van het plangebied wordt ingegaan.

Behalve de bestaande twee burgerwoningen binnen het plangebied zijn alleen in de ruimere omgeving burgerwoningen aanwezig. De overige woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijfswoningen behorende bij de achterliggende bedrijfsgebouwen.

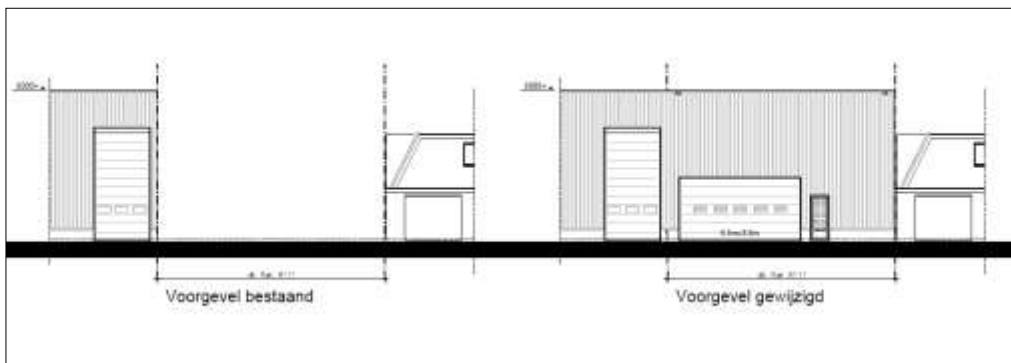
Het perceel waarop de onderhavige ontwikkeling toeziet heeft het adres De Run 8111, is circa 550 m<sup>2</sup> groot en staat kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie E, nummer 644. Het plangebied als geheel (inclusief het perceel van de woning op nummer 8113) is circa 1.050 m<sup>2</sup> groot.

### **2.2 Bestaande situatie plangebied en de nieuwbouw**

In de bestaande situatie is het perceel van de woning op nummer 8111 volledig in gebruik ten behoeve van de burgerwoning. Het hoofdgebouw daarvan ligt op circa 6,5 meter van de weg en bestaat uit een woning uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, opgebouwd in 1,5 bouwlaag en afgedekt met een mansardekap. Achter het hoofdgebouw is een aanbouw aanwezig in één bouwlaag, deels afgedekt met een kap en deels met een plat dak. Voor het overige is het perceel ingericht als tuin.

In de toekomstige situatie wordt op het achterste gedeelte van het perceel de nieuwe bedrijfsloods opgericht, welke gebruikt gaat worden ten behoeve van opslag en stalling van caravans en detailhandel in volumineuze goederen bij de caravanhandel direct ten noordoosten van de locatie. De op te richten bedrijfsbebouwing zal wat

betreft vormgeving en maatvoering aansluiten bij de bestaande omliggende bedrijfsgebouwen. Het resterende gedeelte van het plangebied blijft in gebruik voor woondoeleinden (waaronder het ongewijzigde perceel van de woning op nummer 8113). Daarbij blijft de huidige woning in eerste instantie behouden, maar deze kan in een later stadium worden vervangen door een nieuwe woning.



*Voorgevelaanzicht bestaande en nieuwe situatie*

## 2.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot de verkeers- en parkeersituatie vindt slechts een geringe wijziging plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Er komen geen nieuwe in- of uitritten bij, echter de bestaande doorgang op de erfgrans tussen het bestaande bedrijfsperceel en de woning zal met circa 2 meter worden verbreed. Bij de woning op nummer 8111 is momenteel parkeergelegenheid voor twee auto's aanwezig. Dit zal zo blijven in geval van nieuwbouw.

De nieuwe loods gaat onderdeel uitmaken van het bestaande bedrijfsperceel van de aangrenzende caravanhandel en wordt benut ten behoeve van opslag en stalling van caravans en detailhandel in volumineuze goederen bij het bedrijf (ten behoeve van het onderhoud van de caravans). De parkeerbehoefte neemt niet toe door de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Momenteel is reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Aangezien de wijze van ontsluiting en de parkeerbehoefte slechts in geringe mate wijzigt, vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 Algemeen**

De gemeente Veldhoven heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

#### **3.2 Rijksbeleid**

##### **3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012***

###### Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit

belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### **3.2.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011***

#### Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012**

#### Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering per definitie niet is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

#### Beoordeling

Ten aanzien van de eerste trede dient primair te worden beoordeeld of de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het onderhavige planvoornemen sluit binnen de bovenstaande definitie aan bij de term 'bedrijventerrein'. Uit een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 10 december 2014 (201308664/1/R4) is af te leiden dat het realiseren van 1.201 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing op een bedrijventerrein niet als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. De onderhavige ontwikkeling gaat uit van het bestemmen van een binnen een bestaande bedrijventerrein gelegen gebied van circa 250 m<sup>2</sup> tot bedrijventerrein, waarop maximaal 170 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Op basis van deze tussenuitspraak kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Tevens wordt verwezen naar een uitspraak van de ABRvS van 23 april 2014 met nummer 201306183/1/R3. Hierin wordt gesteld dat de ontwikkeling van een werklocatie van 400 m<sup>2</sup> bvo evenmin als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Gelet op beide uitspraken kan worden gesteld dat de bouw van de loods niet hoeft te worden getoetst aan (de eerste trede van) de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook de (eventuele) herbouw van de woning behoeft geen toetsing aan de ladder, aangezien geen sprake is van een toename van het aantal woningen. Evenwel wordt kort stilgestaan bij het aantonen van de behoefte aan de nieuwe loods: deze behoefte komt voort uit de bedrijfseconomische noodzaak om de bestaande bedrijfsbebouwing te vergroten ten behoeve van opslag en stalling van caravans en detailhandel in volumineuze goederen. Wat betreft de locatiekeuze voor die behoefte, zoals bedoeld in de tweede en derde trede van de ladder, is de huidige locatie het meest aangewezen daarvoor. Het plangebied ligt op een bestaand bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied.

#### Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing in onderhavig geval. Evengoed is aangetoond dat de ontwikkeling voortkomt uit een concrete behoefte en dat die behoefte het best kan worden ingevuld op de voorgenomen locatie.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014**

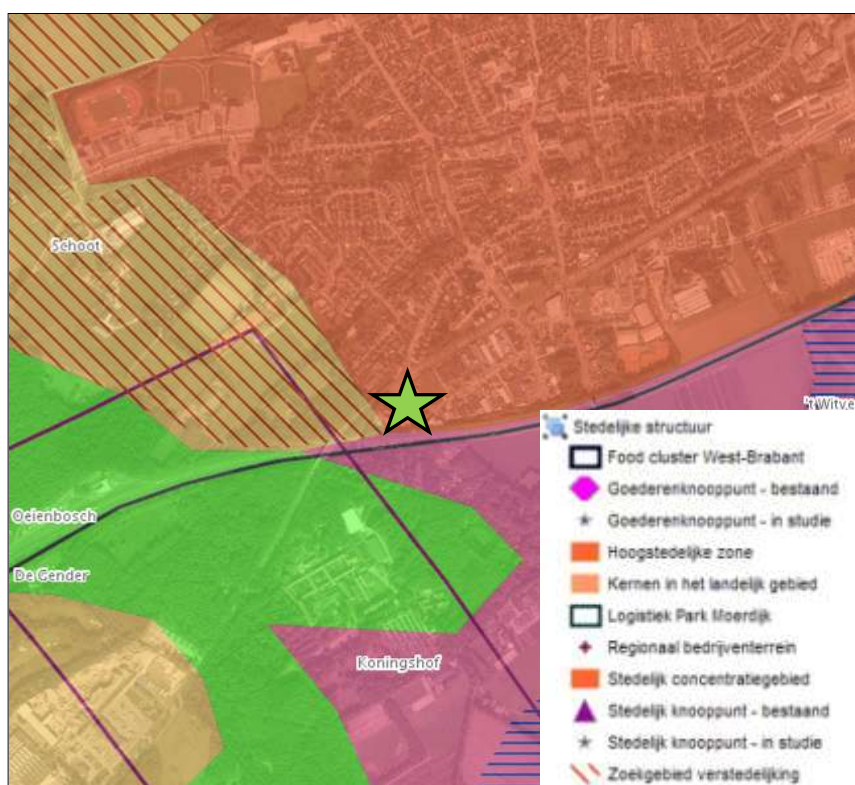
##### Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe



van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. 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 partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



*Uitsnede Structurenkaart SVRO 2010 (Provincie Noord-Brabant) met het plangebied aangeduid door middel van een groene ster*

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'stedelijk concentratiegebied'. Voor deze gebieden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een nieuwe bedrijfsloods ten behoeve van een bestaand caravanbedrijf op een bestaand bedrijventerrein. De betreffende gronden zijn reeds in gebruik voor stedelijke doeleinden. Van het aanwenden van nieuw stedelijk ruimtebeslag is derhalve geen sprake. Onderhavig plan is daarmee passend in de beleiduitgangspunten uit de SVRO.

### Conclusie

Het onderhavige plan is passend in de SVRO.

## **3.3.2 Verordening ruimte 2014**

### Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

### *Artikel 4 - Bestaand stedelijk gebied*

#### Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaande stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande

ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het bestaand stedelijke gebied wordt een onderscheid gemaakt in stedelijke concentratiegebieden en kernen in het landelijke gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in de stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. In en rondom de kernen in het landelijke gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van Veldhoven, dat is aangewezen als een stedelijk concentratiegebied. De bouw van de bedrijfsloods is passend binnen de hoofduitgangspunten van het beleid ten aanzien van deze gebieden (zoals bepaald in lid 4.1 en lid 4.2), aangezien hierdoor verdere concentratie en verdichting plaatsvindt van het bestaande bedrijventerrein De Run. Het bedrijventerrein als geheel wordt niet uitgebreid. Circa 250 m<sup>2</sup> van op het bedrijventerrein gelegen voor een burgerwoning bestemde grond wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een nieuwe loods. Daarmee wordt oneigenlijk grondgebruik op het bestaande bedrijventerrein, zijnde bewoning, tegengegaan en zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. Met het voorgaande wordt aangesloten bij de regels als genoemd in lid 4.4 (ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties) en lid 4.5 (bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties).



*Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Vr 2014 (Provincie Noord-Brabant) met het plangebied aangeduid door middel van een groene ster*

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige planvoornemen passend is binnen de regels uit de Verordening ruimte 2014 aangaande het bestaand stedelijk gebied.

### *Artikel 3 - Bevordering ruimtelijke kwaliteit*

#### Toetsingskader

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Beoordeling

Het planvoornemen vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein, waarbij nog onbebouwde grond wordt benut voor de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods. Daarmee is sprake van compact en zorgvuldig ruimtegebruik. Het onderhavige plan voorziet in een toename van het oppervlak waar bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd. Voor zover hierdoor gevolgen optreden voor de naaste omgeving, is daarmee rekening gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Specifieke waarden zijn hier niet aanwezig. De omvang van de bebouwing van zowel de nieuwe bedrijfsloods als (op termijn) de nieuwe woning wordt afgestemd op de omliggende bestaande bedrijfsbebouwing en aangrenzende woning. Daarmee past het plan in de omgeving.

### Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven**

#### Toetsingskader

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 2009. In de Structuurvisie heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. In tegenstelling tot de vorige structuurvisie, waarin het accent vooral lag op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, geeft deze structuurvisie ook duidelijk aan welke bestaande gebieden worden behouden en versterkt.

Ten aanzien van bedrijventerrein De Run is in de Structuurvisie aangegeven dat hier naast high tech en high Med ook ruimte moet blijven voor andersoortige bedrijvigheid, om de diversiteit op het bedrijventerrein te behouden.

### Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaand op het bedrijventerrein De Run gevestigde caravanhandel. Dit betreft geen high tech of high Med, waardoor wordt bijgedragen aan het in stand houden van de diversiteit van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein.

### Conclusie

Onderhavig plan is passend in de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

## **3.4.2 Welstandsnota**

### Toetsingskader

Elke gemeente heeft de keuze om op het gebied van bouwen en wonen welstandstoezicht te voeren. Het welstandstoezicht is een manier om de kwaliteit van de bebouwde leefomgeving te waarborgen. De gemeente Veldhoven hanteert daarbij als uitgangspunt: "alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn". In dit kader is door de gemeente een welstandsnota opgesteld met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de bouwvergunningen.

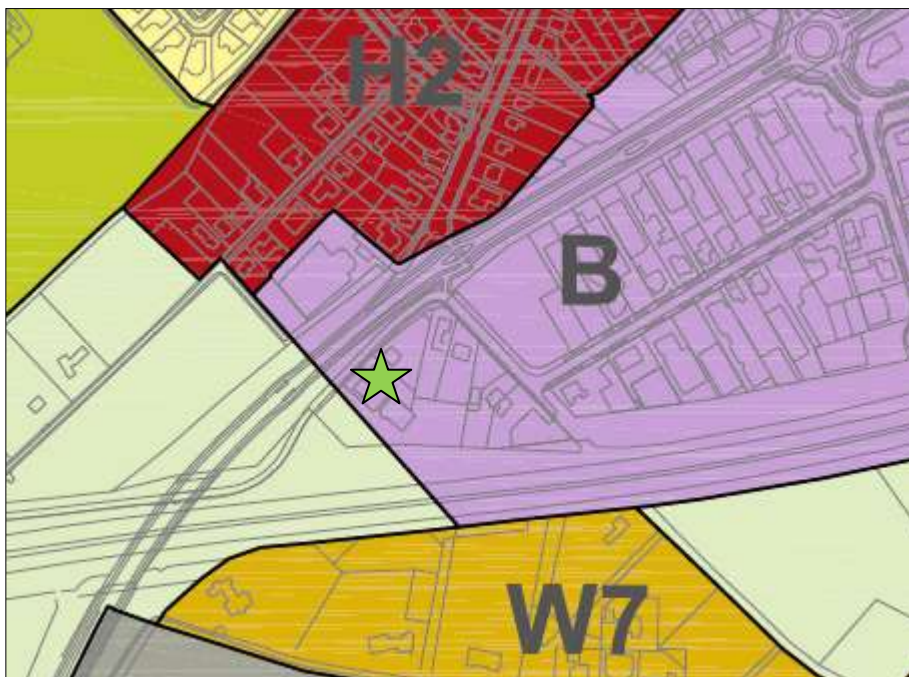
De welstandsnota Veldhoven bevat een samenhangend stelsel van criteria;

- Welstandsvrije gebieden;
- Welstandsvrije zones bij woningen;
- Welstandsplichtige zones bij woningen;
- Excessenregeling;
- Algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

De criteria in de welstandsnota zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan.

De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing.



*Uitsnede welstandskaat, Welstandsnut, met het plangebied aangeduid door middel van een groene ster*

Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnut op elkaar af te stemmen.

#### Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied B (Bedrijventerreinen). De gemeente Veldhoven heeft de welstandstoets voor bedrijventerreinen deels afgeschaft. Voor bedrijven en kantoren langs de belangrijke wegen geldt wel een toets. Het betreft alle bouwwerken die worden gerealiseerd in een strook van circa 75 meter uit het hart van de aangrenzende weg, of circa 150 meter uit het hart van de snelweg. Indien een gebouw (gedeeltelijk) binnen de zone valt, is het (gehele) bouwwerk welstandsplichtig. De nadruk van de welstandstoets dient evenwel te liggen op de vanaf de doorgaande routes zichtbare delen van het bouwwerk.

Het onderhavige plangebied valt binnen de bedoelde zone waarvoor in principe een welstandstoets geldt. Het nieuwe bedrijfspand komt echter niet direct aan de weg te liggen en wordt aan vrijwel alle zijden afgeschermd door de omliggende bestaande bedrijfsbebouwing alsmede de woning op het perceel. De nieuwe loods zal wat betreft maatvoering en vormgeving aansluiten bij het bestaande gebouw van de caravanhandel. Dit geldt tevens voor de nieuwe woning, die wat betreft vormgeving en maatvoering overeenkomstig de aangrenzende woning wordt gebouwd.

#### Conclusie

De verwachting bestaat dat de welstandstoets van het bouwplan geen onoverkomelijke bezwaren oplevert. Het definitieve bouwplan zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning definitief worden getoetst.



### **3.4.3 Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven**

#### Toetsingskader

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn echter niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten. De Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven. De Brandweer Veldhoven heeft deze handleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de "Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven". Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven. De regels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven. Ruimtelijke ontwikkelingen worden onder andere aan deze beleidsregels getoetst.

Inmiddels zijn ook de 'beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost' in voorbereiding. Tot aan het moment dat de nieuwe regionale beleidsregels zijn vastgesteld, dient in principe te worden getoetst aan het huidige beleid. De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost geeft echter aan dat indien een plan aan de toekomstige beleidsregels voldoet, tevens aan de eisen wordt voldaan.

#### Beoordeling

De beleidsregels hebben geen doorwerking in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Wel zal bij de verdere uitwerking van de nieuwbouw uiteraard rekening gehouden worden met deze beleidsregels. Daarbij wordt opgemerkt dat aangezien de bestaande openbare bluswatervoorzieningen op meer dan 40 meter van de toegang van de te realiseren bebouwing liggen, daarmee niet wordt voldaan aan de huidige beleidsregels. Echter omdat het plan wel aan de toekomstige regionale beleidsregels voldoet, wordt hiermee toch voldaan aan de gestelde eis van de Veiligheidsregio.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de toekomstige regionale beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid, doordat deze een doorvertaling krijgen in de bouwtechnische uitwerking van de nieuwbouw.

### **3.4.4 Vigerende bestemmingsplan**

#### Toetsingskader

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" vigerend. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen'. Hier mogen op basis van de nadere aanduidingen op het perceel en de bijbehorende regels 2 vrijstaande woningen in 1 bouwlaag worden opgericht, evenwijdig in of op maximaal 2 meter afstand van de aangeduide gevellijn.

### Beoordeling

Het oprichten van bedrijfsbebouwing is binnen de bestemming 'Wonen' niet toegestaan. Ook het bouwen van de nieuwe woning op nummer 8111 (overeenkomstig de aangrenzende bestaande woning op nummer 8109 in 2 bouwlagen) is niet mogelijk op grond van de vigerende planologische regeling, aangezien slechts woningen in 1 bouwlaag mogen worden opgericht.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met het plangebied aangeduid door middel van een rood kader. Het perceel op nummer 8111 is gearceerd.*

In de regels van de bestemming 'Wonen' zijn weliswaar wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het omzetten van de bestemming naar 'Bedrijventerrein' en voor het wijzigen van het woningtype, echter deze bieden in onderhavig geval onvoldoende aanknopingspunten om hiervan gebruik te kunnen maken.

### Conclusie

Onderhavig plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan en derhalve is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de juridische basis te verkrijgen voor onderhavige ontwikkeling.

In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan is, gelet op de planologische onlosmakelijkheid ten aanzien van het maximale aantal toegestane woningen binnen het vigerende bestemmingsvlak, behalve het perceel op nummer 8111 ook het perceel op nummer 8113 betrokken. Het gehele vigerende bestemmingsvlak maakt derhalve deel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Voor het perceel op nummer 8113 is daarbij de vigerende regeling conserverend overgenomen. Voor het perceel op nummer 8111 is een nieuwe, op ontwikkeling gerichte regeling opgenomen.



## **4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN**

### **4.1 Algemeen**

Naast het feit dat het plan zowel stedenbouwkundig als binnen het vigerende ruimtelijke beleid inpasbaar dient te zijn, dient de ontwikkeling ook voor wat betreft diverse planologische aspecten geen belemmeringen op te leveren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten, waarbij middels een aantal onderzoeken aangetoond wordt welke zaken voor de betreffende aspecten spelen en in hoeverre deze van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

### **4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe bedrijfsloods van circa 170 m<sup>2</sup>, op een bedrijfsperceel van circa 250 m<sup>2</sup>, aansluitend bij de aangrenzende caravanhandel die is gelegen op het bestaande bedrijventerrein De Run. De locatie behoort tot het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling dient daarmee getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is als een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer wordt mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen "belangrijke nadelige milieugevolgen" te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### **4.3 Bodem**

#### Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

#### Beoordeling

De locatie waar de nieuwe loods wordt opgericht is sinds de bouw van de huidige woning in gebruik geweest als tuin bij die woning. Gelet hierop wordt het ten behoeve van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is bodemonderzoek in deze fase van de planvorming niet vereist, aangezien de bestemming niet wijzigt.

### Conclusie

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren. Uiteindelijk zal ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een dergelijk onderzoek wel dienen te worden uitgevoerd.

## **4.4 Kabels en leidingen**

### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.<sup>1</sup>

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.<sup>2</sup>

### *Beoordeling*

Binnen of nabij het onderhavige plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- 
1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
  2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

## **4.5 Wegverkeerslawaaï**

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

|                          | <b>Stedelijk</b>                               | <b>Buitenstedelijk</b> |
|--------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Aantal rijstroken</i> | <i>Aantal meter aan weerszijden van de weg</i> |                        |
| 5 of meer                | 350 m                                          | 600 m                  |
| 3 of 4                   | 350 m                                          | 400 m                  |
| 1 of 2                   | 200 m                                          | 250 m                  |

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### Beoordeling

De nieuwe bedrijfsloods betreft geen geluidgevoelig object dat getoetst moet worden aan de Wgh. Voor de huidige woning is evenmin toetsing nodig, enerzijds omdat dit een bestaande woning betreft en anderzijds omdat in het kader van de bestemmingsplanprocedure rondom de Kempenbaan-West reeds een hogere grenswaarde is aangevraagd voor alle aan deze weg gelegen woningen. Op het moment dat de bestaande woning vervangen wordt door een nieuwe woning welke zich op een andere positie bevindt dan de bestaande woning, dient wel opnieuw een hogere grenswaarde aangevraagd te worden, voor specifiek die nieuwe woning. Voor nieuwbouwwoningen gelden bovendien andere grenswaarden dan voor bestaande woningen. Op dit moment is nieuwbouw echter nog niet aan de orde.

### Conclusie

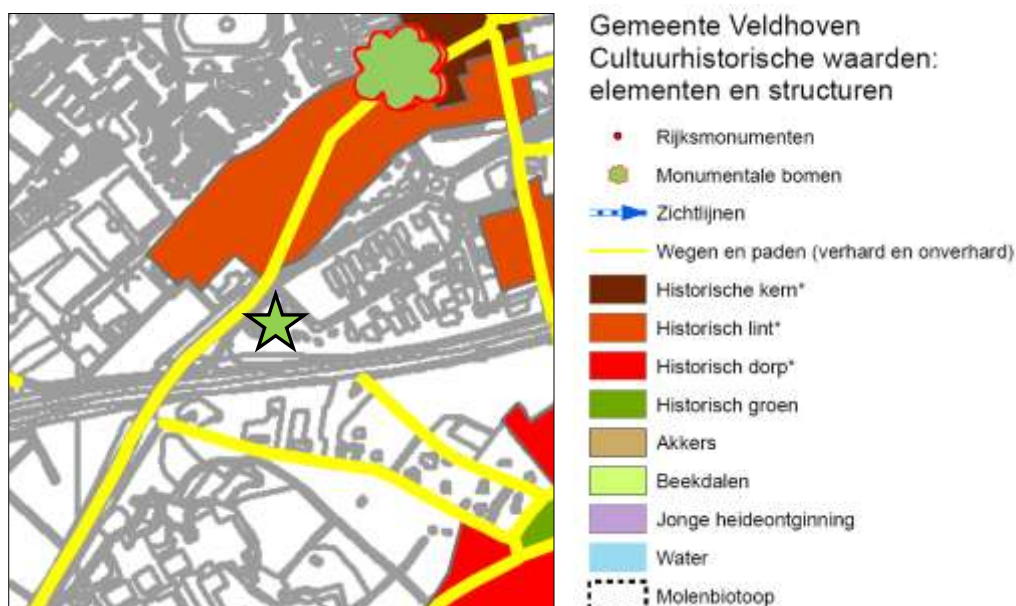
Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het wijzigen van de bestemming.

## 4.6 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



*Uitsnede kaart Cultuurhistorische waarden en elementen, gemeente Veldhoven, met het plangebied aangeduid door middel van een groene ster*

Cultuurhistorie wordt door de gemeente Veldhoven gebiedsgericht benaderd. De focus ligt niet op losse elementen, maar op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente heeft een Nota Cultuurhistorie opgesteld en een cultuurhistorische beleidskaart gemaakt (2012). In de Nota zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met cultuurhistorie geformuleerd.

### Beoordeling

Uit de toetsing van het plangebied aan de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart blijkt dat in het plangebied geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. De Kempenbaan/Locht is aangeduid als een cultuurhistorisch waardevolle structuur. Het planvoornemen heeft echter geen (nadelige) invloed op deze structuur.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.7 Archeologie**

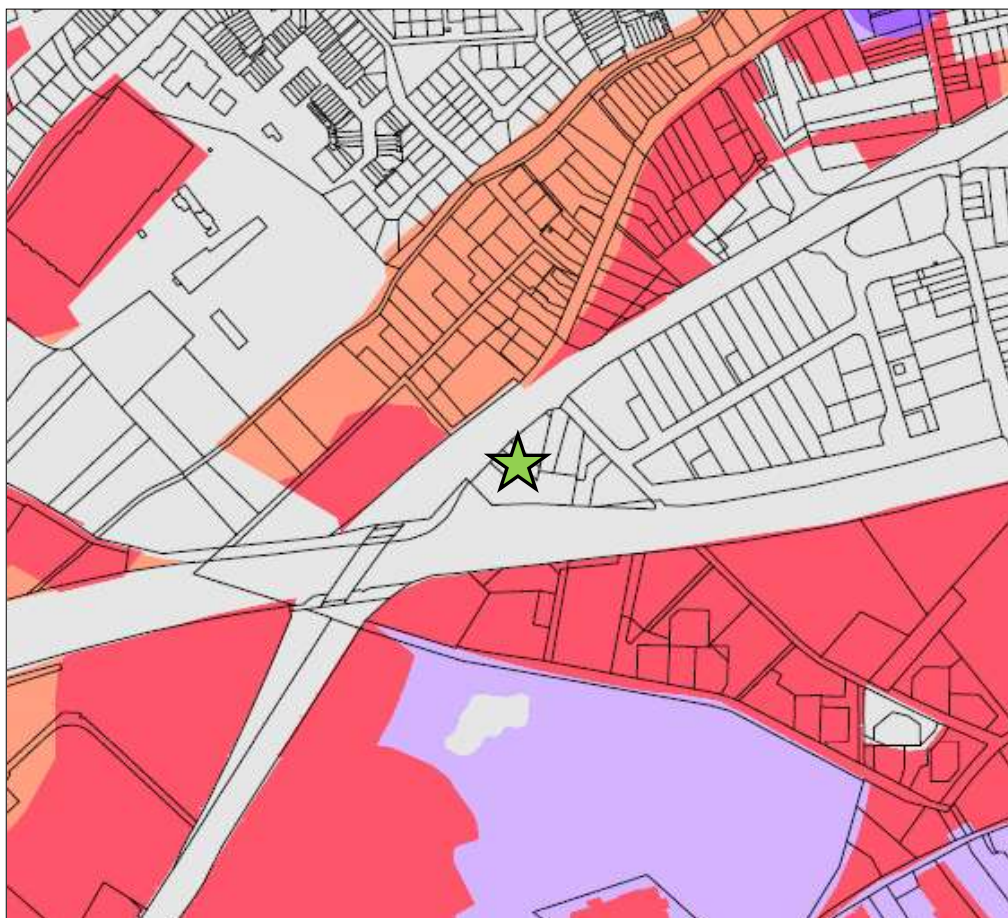
### Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke verwachtingenkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De gemeente Veldhoven beschikt, 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 beleidsadvieskaart opgesteld waarop de archeologische waarden en verwachtingen van het gebied binnen de gemeentegrenzen is aangegeven door middel van categorieën. Hierdoor kunnen bij ruimtelijke ordeningsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Aan de op de beleidsadvieskaart aangegeven archeologische waarden en verwachtingen zijn per categorie beleidsregels gekoppeld. Deze beleidsregels geven aan wanneer welk archeologisch onderzoek verplicht is. Werkzaamheden die buiten de in de regels vermelde omvang en diepte vallen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel geldt er in dat geval een meldingsplicht.



*Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, gemeente Veldhoven, met het plangebied aangeduid door middel van een groene ster*

#### Beoordeling

Onderhavig plangebied is op de archeologische beleidsadvieskaart aangeduid als een gebied van categorie 7. Dit betreft gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven. Hiervoor geldt geen onderzoeksplicht, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk is in dit geval.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Wel geldt de algemene meldplicht indien bij graafwerkzaamheden archeologische relictten worden aangetroffen.

## 4.8 Flora en fauna

### Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

### Beoordeling

Met het oog op de gebiedsbescherming dient op de eerste plaats te worden gekeken naar het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied ligt op circa 2 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Op de tweede plaats dienen de gebieden die tot EHS zijn aangewezen te worden beschouwd. De groenstrook die gelegen is op het talud van de Kempenbaan maakt onderdeel uit van de EHS. Deze strook reikt niet tot binnen het plangebied, aangezien de weg De Run nog tussen het talud en het plangebied ligt.

Gelet op de soortenbescherming kan worden gesteld dat de locatie waar de uitbreiding van de loods is voorzien is ingericht als tuin en geen potentiële habitat biedt voor waardevolle flora en fauna. De bestaande woning is nog bewoond. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna ten behoeve van de bestemmingswijziging wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Op het moment dat de huidige woning wordt afgebroken bestaat mogelijk wel de noodzaak tot een ecologische quickscan, zoals ten aanzien van vleermuizen die zich in de bebouwing kunnen ophouden.



#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.9 Luchtkwaliteit**

#### Toetsingskader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Deze Ministeriële regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

#### Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van een nieuwe bedrijfsloods, aansluitend bij een bestaand bedrijfsperceel op een bedrijventerrein. De loods zal in gebruik worden genomen ten behoeve van opslag en stalling van caravans en detailhandel in volumineuze goederen bij de bestaande caravanhandel ten noordoosten van het plangebied. De toename van de onderhoudswerkzaamheden en het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze uitbreiding is gering. Behalve de bouw van de loods is (op termijn) sprake van nieuwbouw van de binnen het plangebied reeds aanwezige burgerwoning. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Aangenomen mag worden dat de geschetste uitbreiding een veel kleinschaliger ontwikkeling is. Uitgaande van het 3% criterium is derhalve binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

### **4.10 Bedrijven en milieuzonering**

#### Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*  
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- *Het omgevingstype gemengd gebied*  
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

#### Beoordeling

Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein waarop tevens een aantal burgerwoningen aanwezig is. Om die reden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De activiteiten van de caravanhandel betreffen de inkoop, verkoop, verhuur en onderhoud van caravans en campers. Deze activiteiten zijn gelet op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' het beste vergelijkbaar met 'Groothandel in overige consumentenartikelen', hetgeen activiteiten van categorie 2 betreft. De caravanhandel inclusief de nieuwe loods passen daarmee binnen de kaders van hetgeen het vigerende bestemmingsplan toelaat aan bedrijfsactiviteiten. Wel is het zo dat de nieuwe loods een aanvulling betreft op de huidige bedrijfsactiviteiten en dicht bij de aangrenzende woningen komt te liggen.

De richtafstand die aangehouden dient te worden tussen bedrijfsactiviteiten van categorie 2 en gevoelige functies, zoals woningen, bedraagt in een rustige woonwijk 30 meter. In onderhavig geval kan gezien de aanwezige functionele diversiteit in de omgeving van het plangebied echter worden gesteld dat sprake is van een gemengd gebied, waarmee de richtafstand op 10 meter uitkomt. De afstand tussen het nieuwe bedrijfsperceel en de aangrenzende woonbestemming is korter dan deze richtafstand. Hierdoor kan niet zondermeer worden gesteld dat de uitbreiding van de bedrijfsbestemming geen invloed uitoefent op het woon- en leefklimaat van de

burgerwoningen, ook al vinden de bestaande bedrijfsactiviteiten reeds op kortere afstand plaats. Met name het aspect geluid is hierbij van belang.

Teneinde de exacte invloed van de nieuwe bedrijfsactiviteiten op de naastgelegen woningen in beeld te brengen, is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. een onderbouwing bedrijven en milieuzonering opgesteld (FG60150408.M001-2, 19 februari 2016).

Uit de beschouwing blijkt dat als gevolg van de nieuwe bedrijfsbestemming geen hinder (geur, stof en gevaar) verwacht mag worden ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen. Om geluidhinder te voorkomen, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid dat ter plaatse van de erfgrens met de woonbestemming aan De Run 8111 een geluidscherm (hoogte 2 meter) geplaatst kan worden. Na het toepassen van deze maatregel zal de realisatie van de nieuwe bedrijfsbestemming geen relevante nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende gevoelige bestemmingen.

De volledige onderbouwing bedrijven en milieuzonering is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

De aanbeveling uit de onderbouwing bedrijven en milieuzonering ten aanzien van het oprichten van een geluidscherm met een hoogte van 2 meter is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, in de vorm van aanduiding ter plaats waarvan het geluidscherm mag worden opgericht. De keuze is daarbij gemaakt om het geluidscherm niet over de volledige lengte van de erfgrens te leggen, maar tot maximaal de voorgevelrooilijn van de woning. Behalve uit stedenbouwkundig oogpunt ligt aan deze keuze ook ten grondslag dat de geluidsbelasting op de voorgevel van de woning reeds dermate groot is als gevolg van de ligging nabij de Kempenbaan-West, dat de potentiële extra geluidsoverlast op de voorgevel ten gevolge van het incidentele verkeer over de verbrede oprit verwaarloosbaar klein is. Het doortrekken van het geluidscherm tot aan de voorste perceelgrens heeft daardoor geen meerwaarde. Het geluidscherm dient derhalve primair ter akoestische afscherming van de zij- en achtergevel alsmede het achtererf van de woning.

#### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, geen belemmering voor onderhavig plan.

### **4.11 Externe veiligheid**

#### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)***

##### Wettelijk toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde

(beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

#### Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

### ***Transport en externe veiligheid***

#### Wettelijk toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Tevens ligt het plangebied op ruime afstand van buisleidingen waarop de circulaire van toepassing is. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

#### Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

## 4.12 Watertoets

### Toetsingskader

#### *Wettelijk toetsingskader*

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleidsmatig toetsingskader*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

#### *Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people)

krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

#### *Waterbeheersplan 2010-2015, Waterschap De Dommel*

De hoofdbeleidsregels van het waterschap zijn vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierin wordt indeling in de volgende thema's gemaakt: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water. Een van de kerntaken van het waterschap ten aanzien van de geformuleerde thema's is het voorkomen van wateroverlast.

#### *Beleidsnota uitgangspunten watertoets, Waterschap De Dommel*

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;

- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm5). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

#### *Uniformering Keuren*

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkkluidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

#### *Gemeentelijk waterbeleid*

Bij herontwikkeling en nieuwbouw wordt door de gemeente 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.

### Beoordeling

#### *Huidige situatie*

Het onderhavige plangebied is circa 1.050 m<sup>2</sup> groot. Op het perceel met de woning nummer 8113 vindt geen ruimtelijke ingreep plaats en derhalve geen wijziging die van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie. De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op het perceel van de woning met nummer 8222, dit perceel is 550 m<sup>2</sup> groot. In de huidige situatie is circa 200 m<sup>2</sup> van dit perceel verhard in de vorm van de woning en de daarbij behorende bestrating.

Het betreft een vlak perceel, dat is gelegen op circa 22,5 m +NAP. Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen wateroppervlaktes aanwezig. Op circa 200 meter ten noordwesten van het plangebied loopt de Gender, hetgeen conform opgaaf van het waterschap een hoofdwatergang betreft. De locatie maakt voorts geen deel uit van specifiek aangewezen zones of gebieden, zoals een keurgebied, boringsvrije zone of attentiegebied EHS.

De ondergrond ter plaatse bestaat uit zwaklemig fijn zand en behoort tot grondwatertrap VIII. De gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstand is hier gelegen op respectievelijk 140 en 160 meter beneden maaiveld (Bron: maps.bodemdata.nl).

In de huidige situatie is sprake van een gemengd stelsel voor de woning op nummer 8111. Afvoer van vuil water en hemelwater vindt plaats naar de openbare riolering.

#### *Toekomstige situatie*

In de toekomstige situatie wordt maximaal 250 m<sup>2</sup> benut voor verharding ten behoeve van de nieuwe bedrijfsdoeleinden (waarvan maximaal 170 m<sup>2</sup> bebouwd). De nieuwbouw van de woning leidt niet tot extra verhard oppervlak in vergelijking tot de bestaande woning. Vanuit het beleid van het waterschap is dus derhalve geen retentie benodigd, aangezien in de nieuwe Keur een vrijstelling van compensatie is opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakten kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er vanuit de Keur geen compensatie wordt gevraagd voor de onderhavige ontwikkeling. Op het perceel is bovenal geen ruimte aanwezig voor het realiseren van waterbergende voorzieningen. Het van het verhard oppervlak (daken en verharding) afstromende hemelwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd naar de riolering.

In de situatie van afvoer van afvalwater van de woning vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Vanuit de nieuwe bedrijfsloods vindt geen afvoer van vuilwater plaats, aangezien deze alleen als opslag- en voorraadruimte wordt benut. Sanitaire voorzieningen zijn niet aanwezig. Het van het verhard oppervlak



afstromende hemelwater wordt aangesloten op de bestaande afvoer op het aangrenzende bedrijfsperceel van de caravanhandel.

#### Conclusie

Met het nemen van bovengenoemde maatregelen op het gebied van afvalwater en waterkwaliteit zijn er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.



## **5 JURIDISCH PLAN**

### **5.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

### **5.2 Systematiek van de planregels**

#### SVBP 2012

Per 1 juli 2013 is het voor bestemmingsplannen en inpassingsplannen die na voornoemde datum als ontwerp ter visie worden gelegd, verplicht om de SVBP 2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012) toe te passen. Onderhavig bestemmingsplan is conform deze standaard opgezet.

#### Opbouw regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. De opzet en inhoud van de regels sluit zoveel mogelijk aan bij die van het vigerende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010'. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

### **5.3 Inleidende regels**

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

## 5.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

## 5.5 Algemene regels

### Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden.

### Algemene gebruiksregels

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

### Algemene aanduidingsregels

#### *luchtvaartverkeerszone - IHCS*

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - IHCS' is het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) geregeld. Het gaat om de waarborging van een obstakelvrij (start- en landing)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid (maximaal toegestane hoogte 42 meter boven NAP). In de bouwregels is de maximale bouwhoogte derhalve vastgelegd op 42 meter. Tevens is voorzien in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

#### *luchtvaartverkeerszone - ILS*

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - ILS' is het Instrument Landing System (ILS) geregeld. Het gaat om de bescherming van het ILS systeem van Eindhoven Airport. De regeling stelt beperkingen aan de situering en hoogte van bouwwerken. Via afwijking kan daarvan worden afgeweken.

#### Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

#### Algemene wijzigingsregels

Onder het kopje algemene wijzigingsregels wordt het College van burgemeester en wethouders via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te kunnen verschuiven.

#### Overgangs- en slotregels

##### *Overgangsrecht*

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De regeling sluit aan bij het Besluit ruimtelijke ordening.

##### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

## **5.6 Beschrijving van de geldende bestemming**

#### Bedrijventerrein

De nieuwe loods wordt, net als het bestaande aangrenzende deel van bedrijventerrein De Run, bestemd tot 'Bedrijventerrein'. In de regels is bepaald dat ter plaatse de opslag en stalling van caravans is toegestaan, alsmede daarmee qua aard, milieubelasting of ruimtelijke impact vergelijkbare bedrijven van maximaal milieucategorie 2.

De plaats waar bebouwing mag worden opgericht is aangeduid door middel van een bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. In de bouwregels is bepaald aan welke maatvoeringseisen de bebouwing en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen. Er is een aanduiding opgenomen ter plaatse waarvan het geluidscherm met een hoogte van 2 meter mag komen. Voorts zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om, via een omgevingsvergunning, af te wijken van de bouwregels.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welke activiteiten ter plaatse expliciet niet zijn toegestaan. Onder andere detailhandel behoort tot het strijdige gebruik, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen ten behoeve van de caravanhandel. Ook hier zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om af te wijken van de gebruiksregels.

Ook in de specifieke gebruiksregels is, op basis van de onderbouwing bedrijven en milieuzonering voorgestelde maatregelen, een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat een geluidscherm met een hoogte van 2 meter kan worden opgericht.

Tenslotte bevatten de regels van deze bestemming enkele wijzigingsbevoegdheden, ten behoeve van het, onder voorwaarden, wijzigen van de toegestane milieucategorie en de aangegeven bouwgrenzen.

### Wonen

De bestaande twee woningen in het plangebied zijn geregeld door middel van de bestemming 'Wonen'. De bestemming biedt voor het perceel op nummer 8111 echter ook de mogelijkheid om deze woning te vervangen door een nieuwe woning. Daartoe is op dat deel van de woonbestemming opgenomen dat een vrijstaande woning in maximaal 2 bouwlagen is toegestaan, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waarin een woning in slechts 1 bouwlaag is toegestaan. Voor de bestaande woning op nummer 8113 zijn de vigerende bouw- en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels is voorts opgenomen dat de voorgevels van de woningen in dan wel maximaal 2 meter van de aangeduide gevellijn dient te worden opgericht en dat binnen het plangebied maximaal 2 woningen zijn toegestaan, zoals in de vigerende situatie tevens het geval is. Het bouwvlak van de woning op nummer 8111 mag voor maximaal 70% worden bebouwd, voor de woning op nummer 8113 geldt net als in de huidige situatie een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50%. Tevens zijn de maximale maatvoeringseisen vastgelegd waaraan hoofd- en bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om, via een omgevingsvergunning, af te wijken van de bouwregels.

De specifieke gebruiksregels leggen restricties aan het gebruik van de woning voor andere doeleinden dan wonen. Om ondergeschikte functies zoals aan verbonden beroep en bedrijf en mantelzorg mogelijk te maken, zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Teneinde het woningtype te kunnen wijzigen en om de bestemming om te zetten naar 'Bedrijventerrein', bevatten de regels wijzigingsbevoegdheden.

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Exploitatie**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

In onderhavig geval is sprake van de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw, derhalve is het plan niet exploitatieplanplichtig. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Er zijn voldoende middelen om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan. In lijn met de gemeentelijke inspraakverordening wordt geen mogelijkheid voor inspraak geboden op het conceptontwerp bestemmingsplan.

### **7.2 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Conform het gestelde in artikel 3.1.1 Bro is het plan toegezonden naar Waterschap de Dommel, Gasunie, de Veiligheidsregio en het ministerie van Defensie. Daarnaast is het plan via het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De instanties hebben als volgt gereageerd:

- Gasunie geeft in haar reactie aan dat zij het plan hebben getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- Waterschap de Dommel heeft ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van het watertoetsproces. Door het Waterschap is geoordeeld dat de beoogde activiteiten beperkt van omvang zijn en dat het bestemmingsplan dan ook slechts beperkte hydrologische gevolgen heeft.
- Het ministerie van Defensie komt na toetsing van het bestemmingsplan tot de conclusie dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt het defensiebelang niet raakt.
- De Veiligheidsregio geeft in haar reactie aan dat de bluswatervoorziening niet voldoet aan de huidige beleidsregels zoals deze worden gehanteerd. De bestaande openbare bluswatervoorzieningen liggen namelijk op meer dan 40 meter van de toegang van de te realiseren bebouwing. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het plan in de huidige opzet qua bluswatervoorziening wel voldoet aan het concept 'beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost', maar dat deze officieel nog niet van kracht is. Gelet op het voornoemde concludeert de Veiligheidsregio dat de ontwikkeling qua bluswatervoorziening wel dient te voldoen aan het huidige beleid dan wel

aan de nog vast te stellen beleidsregels van de Veiligheidsregio. Aangezien het aan de toekomstige beleidsregels voldoet, wordt hiermee voldaan aan de gestelde eis van de Veiligheidsregio. In de toelichting is dit aangepast en expliciet vermeld.

- Na aanmelding van het plan via het e-formulier is de conclusie getrokken dat over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding bestaat voor Provinciale Staten tot het maken van opmerkingen.

### **7.3 Zienswijzen**

P.M.

**Bijlagen**

