

**Toelichting**  
Vastgesteld bestemmingsplan  
"Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang"

NL.IMRO.0861.BP00052-0401



ADVISEURS  
IN BOUWEN,  
MILIEU &  
VEILIGHEID



## Vastgesteld bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat - Hertgang'

**in opdracht van**

Brabants Wonen  
De heer P. Sanders  
Postbus 2219  
5500 BE Veldhoven

**betreffende de locatie**

'Meerstraat – Hertgang' te Veldhoven

**documentkenmerk**

1505/011/RV

**versie**

vastgesteld

**vestiging, datum**

Nuenen, 26 september 2017

**opgesteld door:**

ing. L. Michielsen  
Senior projectleider RO

**gecontroleerd door:**

ir. R.A.C. van de Voort  
Senior projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

**Tritium Advies BV**

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

**TRITIUM NUENEN »**

Gulberg 35  
5674 TE Nuenen  
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

**TRITIUM PRINSENBEEK »**

Groenstraat 27  
4841 BA Prinsenbeek  
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

**TRITIUM NEER »**

Steeg 27  
6086 EJ Neer  
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

**TRITIUM ARKEL »**

Vlietskade 1509  
4241 WH Arkel  
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

# Inhoudsopgave

	pagina	
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsfactoren</b>	<b>25</b>
4.1	Milieueffectrapportage	25
4.2	Bodemkwaliteit	25
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering	33
4.7	Waterparagraaf	33
4.8	Natuur en ecologie	40
4.9	Archeologie	42
4.10	Verkeer en parkeren	43
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>46</b>
5.1	Toelichting op de analoge verbeelding	46
5.2	Toelichting op de planregels	46
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>50</b>
7.1	De te volgen procedure	50
7.2	Vaststelling	50
7.3	Zienswijzen	51

## Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan 'Veldhoven-Noord herziening Meerstraat – Hertgang' (5 maart 2017)
2. Situatietekening (16 februari 2017)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Risicoberekening Veldhoven Noord
5. Quickscan flora en fauna 'Veldhoven-Noord herziening Meerstraat - Hertgang'
6. Selectiebesluit Veldhoven Meerstraat, 26 januari 2010
7. Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat - Hertgang'
8. Nota van Zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is voor de onderhavige locatie aan de Meerstraat/Hertgang als onderdeel van de uitbreidingslocatie 'Meerstraat', een woonbestemming opgenomen. In een eerder stadium is een bouwplan ontwikkeld voor de gehele locatie onder de naam 'Entrada'. Dit bouwplan bestond uit twee fases:

- Fase 1: 2 blokken grondgebonden woningen;
- Fase 2: 5 appartementenblokken

Fase 1 is gerealiseerd, fase 2 is door de economische crisis gestagneerd. Inmiddels is de vraag naar kleinere, flexibele en comfortabele huisvesting sterk toegenomen. In 2025 is 40% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. Er heeft dan ook een herontwikkeling van fase 2 van het bouwplan plaatsgevonden waarbij het mogelijk is de appartementen in kleinere eenheden te splitsen. Hiervoor heeft een aanpassing van de stedenbouwkundige kaders door de gemeente plaatsgevonden. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan het door Brabants Wonen gewijzigde bouwplan.

De percelen liggen in het gebied waarvoor bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' van toepassing is en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen-6' en 'Groen'. Het nieuwe bouwplan is hiermee niet in overeenstemming omdat de appartementengebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak van de enkelbestemming 'Wonen-6' liggen. Tevens past het nieuwe bouwplan niet binnen de geldende bouwvlakken. Om het desbetreffende planvoornemen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande bestemmingen 'Wonen-6' en 'Groen' gewijzigd.

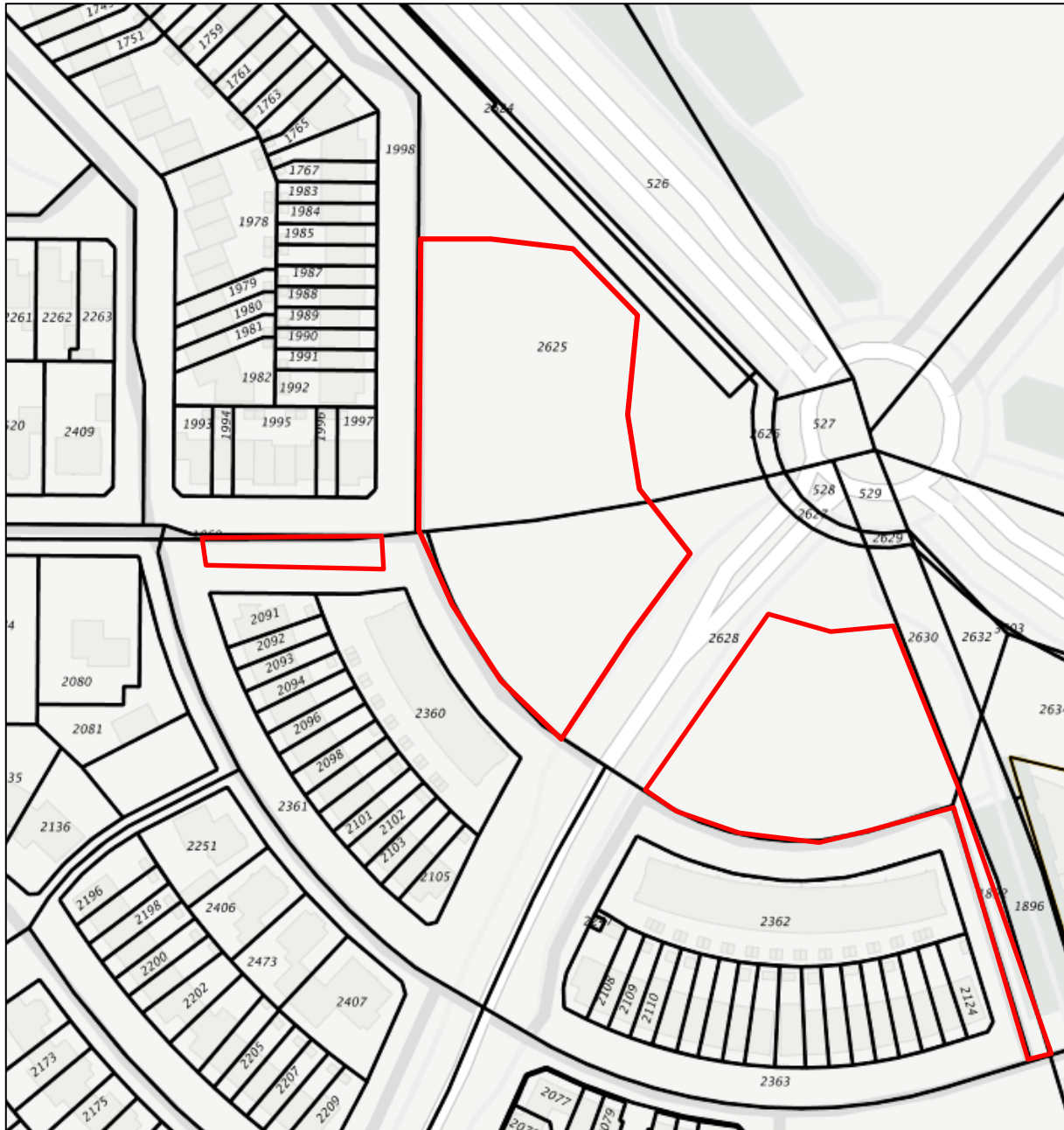
Deze toelichting voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing en is opgesteld conform de Rsro 2012 (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012) en de eisen die de gemeente Veldhoven stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens. De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2012 (Informatiemodel ruimtelijke ordening 2012). De vigerende bestemmingen wijzigen zodat de locatie geschikt is voor het planvoornemen. De regels zijn afgestemd op de Wabo en voldoen aan de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). De opzet van de regels is daarnaast afgestemd op de huidige gemeentelijke modelregels.

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. Waarbij wel rekening is gehouden met eventuele afwijkingmogelijkheden die zijn vertaald in de Algemene Afwijkingregels. Op het perceel is aangegeven wat gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

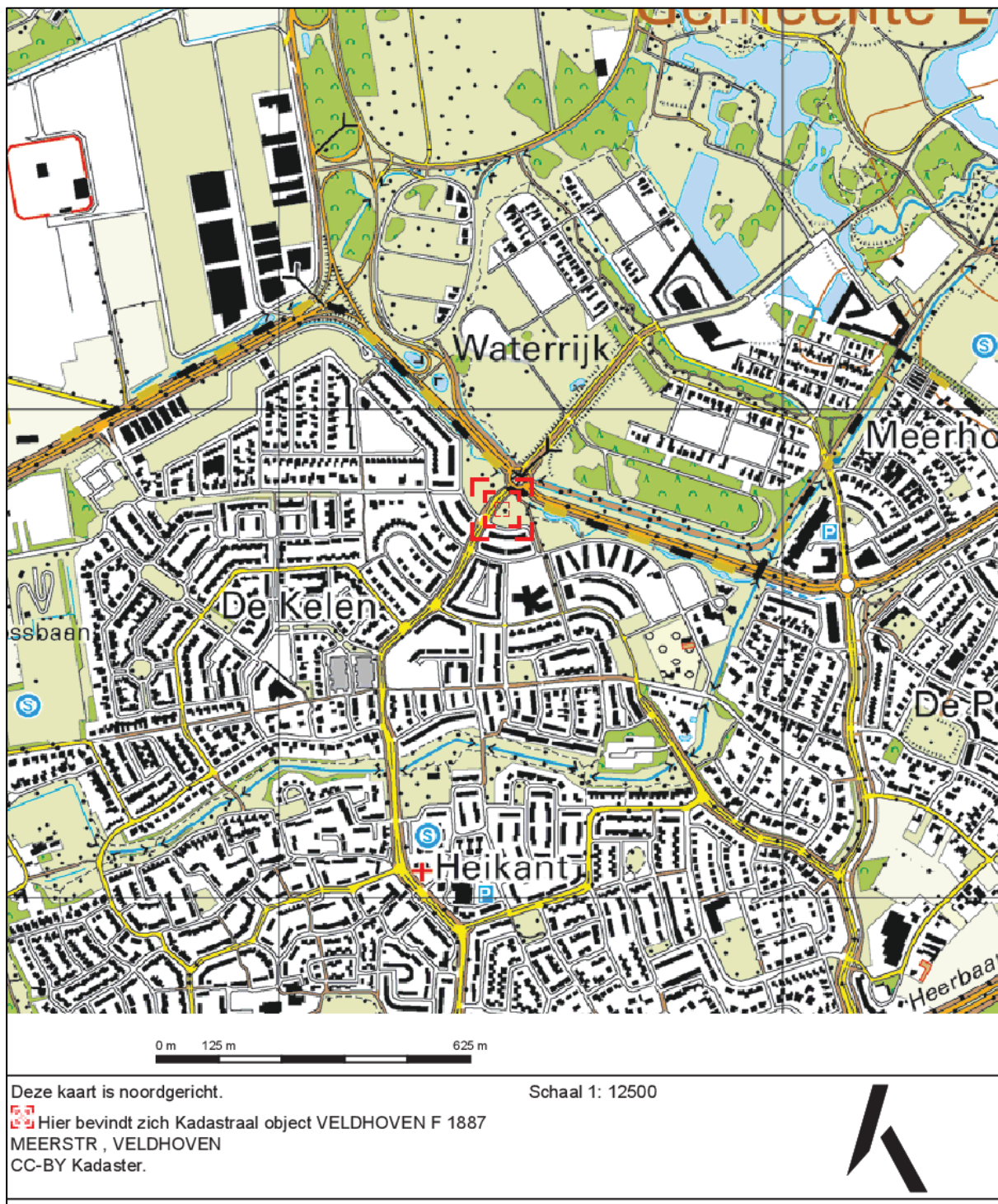


## 1.2 Ligging plangebied

Kadastraal bekend: Gemeente Veldhoven, sectie F, nummer 1887, 1892, 1897, 1963 en 2361

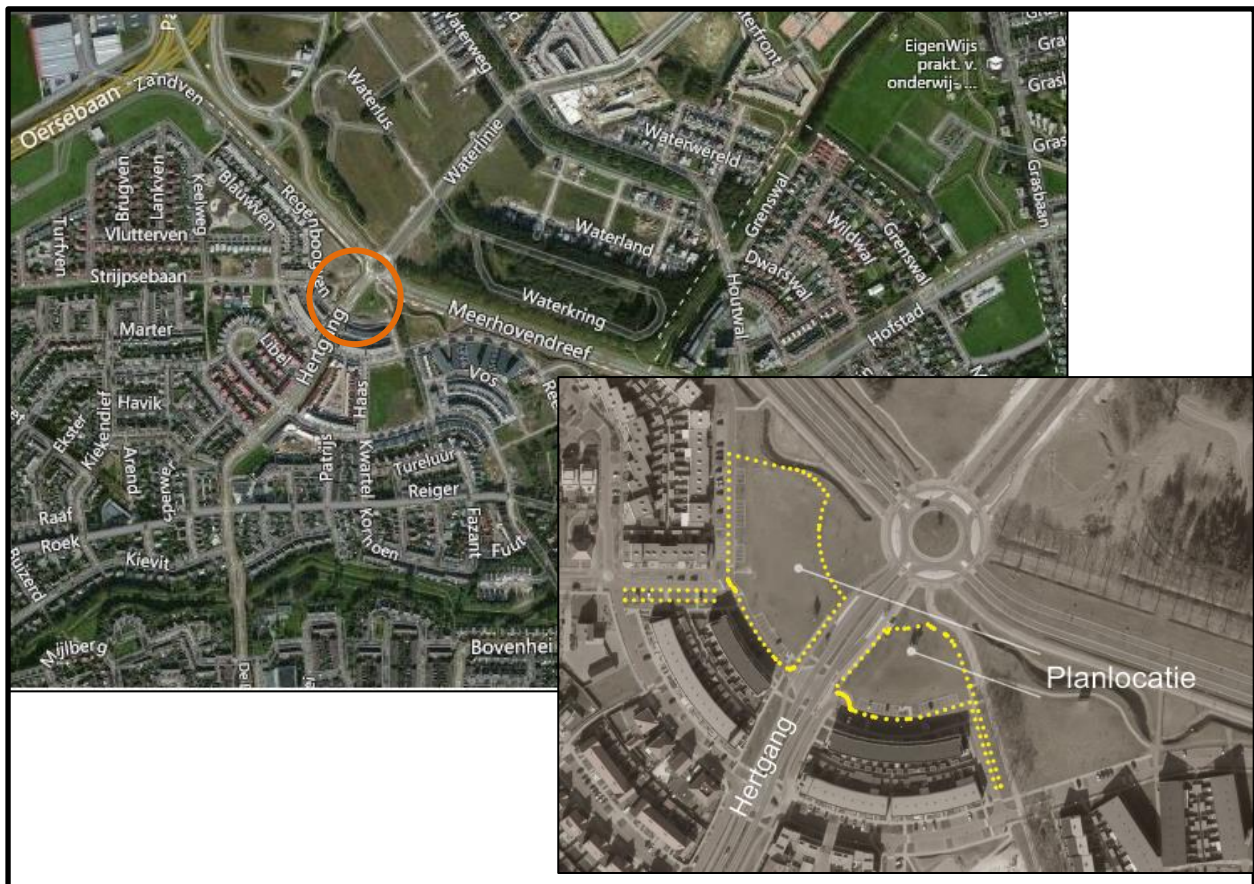


Figuur 1.1: Uittreksel kadastrale kaart van het plangebied (rood omlijnd)



Figuur 1.2: Topografische kaart





**Figuur 1.3: Omgevingskaart van het plangebied**

Het plangebied is gelegen nabij een rotonde tussen de wegen Meerhovendreef, Eekhoorn, Regenboogven en Hertgang. Het plangebied omvat circa 9465 m<sup>2</sup> en betreft gedeelten van de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Veldhoven, sectie F, nummers 1887, 1897 en 1963. De locatie maakt onderdeel uit van de uitbreidingslocatie 'Meerstraat' en vormt de noordelijke entree van Veldhoven.

Het plangebied wordt doorsneden door de weg Hertgang, een weg bestaande uit twee rijbanen. Beide delen van het plangebied grenzen voorts aan de zuidoostzijde aan een aangelegde waterbergende c.q. -infiltrerende voorziening. Het plangebied zelf bestaat uit twee grasvelden die regelmatig worden gemaaid. Binnen het plangebied zijn verder slechts enkele jonge bomen aanwezig. Ten zuiden van perceel 1887 is de weg Eekhoorn gelegen. Ten zuiden en westen van perceel 1963 is de weg Regenboogven gelegen.

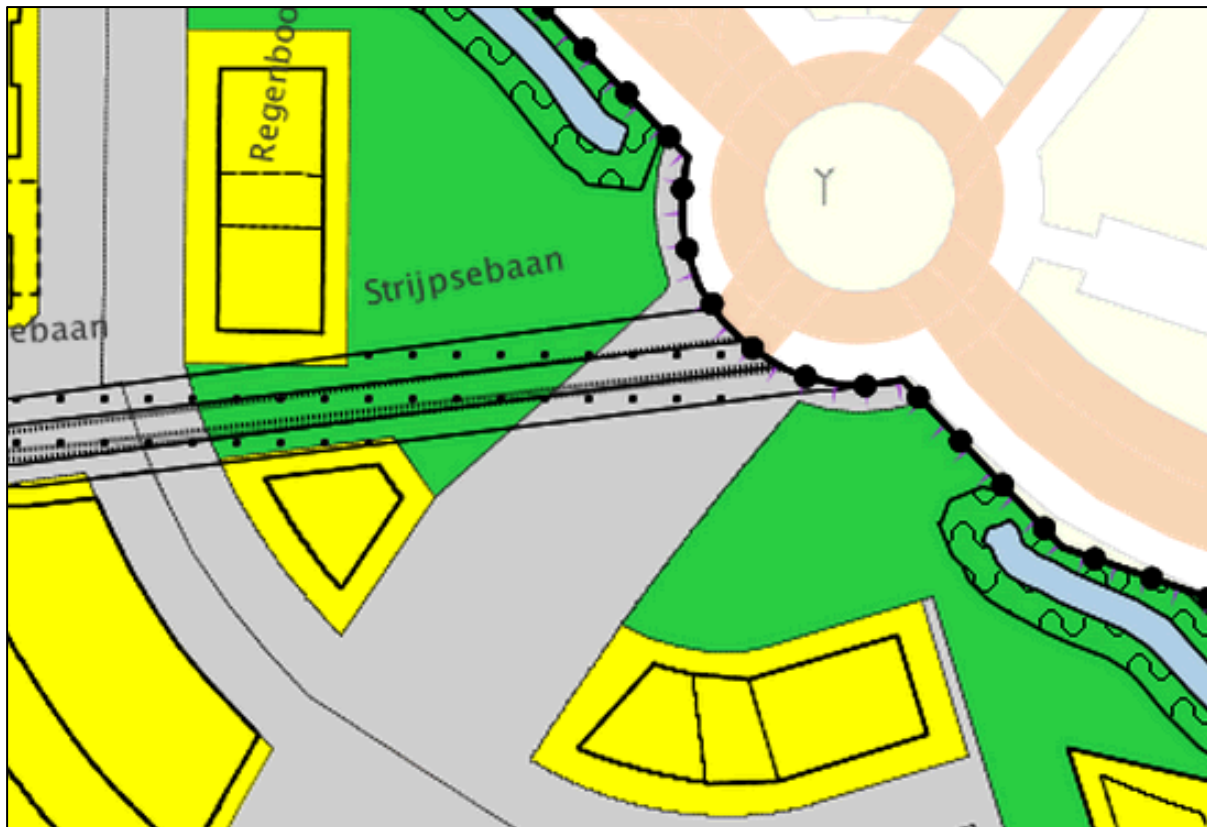
In de directe omgeving van het plangebied staat een groot aantal nieuwbouw rijwoningen, alsmede appartementen 'de Reeburgh', enkele winkels en een park.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is vastgesteld op 25 juni 2013. De gronden zijn volgens dit bestemmingsplan aangegeven als 'Wonen-6' en 'Groen'. Daarnaast zijn er bouwvlakken ingetekend en gelden maximale bouwhoogtes van 20 meter voor de twee woontorens aan weerszijde van de Hertgang en 17 meter voor de overige drie woontorens.



De voor 'Wonen-6' (zie geel gekleurde vlakken in figuur 1.4) aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van gestapelde woningen met bijbehorende tuinen, erven, verhardingen en parkeergarages. Daarnaast zijn de gronden bestemd als maatschappelijke voorzieningen als deze ter plaatse als zodanig zijn aangeduid. Dit is in onderhavig planvoornemen niet het geval. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, mits niet het aangeduide maximaal aantal bouweenheden wordt overschreden. Voor alle bouwvlakken gezamenlijk zouden dit 43 wooneenheden zijn.



**Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd als evenemententerrein, als deze ter plaatse als zodanig zijn aangeduid. Dit is in onderhavig planvoornemen niet het geval.

De weg Hertgang, is bestemd als 'Verkeer', welke aangewezen zijn voor wegen, straten en paden.

Naast voornoemde enkelbestemmingen is er ook een tweetal dubbelbestemmingen van kracht. Dubbel-bestemming 'Leiding - Water' is bestemd – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming – voor een transportleiding van drinkwater. Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is bestemd – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming – voor een transportleiding van gas. Voor beide dubbelbestemmingen geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

### **Conclusie bestemmingsplantoets**

Het onderhavig planvoornemen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

## 1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een viertal figuren weergegeven en wordt op het vigerend bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' ingegaan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de aspecten ruimtelijke structuur en functionele structuur van de huidige situatie aan bod en wordt tevens ingegaan op de nieuwe situatie. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal, regionaal beleid en gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de aspecten milieu, waterparagraaf, natuur en ecologie, archeologie, bodem, geluid en andere omgevingsfactoren besproken in hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsfactoren). In hoofdstuk 5 'Juridische planopzet' wordt een toelichting gegeven op de analoge verbeelding en de daar aan gekoppelde planregels. Hoofdstuk 6 'Uitvoerbaarheid' gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte komt in hoofdstuk 7 de te volgen procedure voor een bestemmingsplan aan het bod.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De uitbreidingslocatie 'Meerstraat', waarin het plangebied is gelegen, is een nieuwbouwwijk in het noorden van Veldhoven. Het plangebied ligt in de noordoostelijke hoek ervan, welke wordt ontsloten door de wegen Meerhovendreef, Oersebaan en Hertgang. Hertgang, gelegen aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied, bevat gescheiden rijbanen met ruime groenstructuren aan weerszijden. Dit geldt ook voor de Meerhovendreef, die gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. De wijk grenst in het zuiden aan woonwijk De Kelen. Deze wijk is gebouwd vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw. Deze woonwijk is weer gesitueerd ten noorden van de wijk Heikant. De straten Buizerd en Strijpsebaan gelden als structurerende assen binnen de wijk De Kelen.

De uitbreidingslocatie 'Meerstraat' is de meest recente planmatige uitbreiding van Veldhoven (project Noordrand), waarvan een klein deel thans nog in ontwikkeling is. Dit deel vormt de stedelijke afronding van Veldhoven als aansluiting op de Eindhovense nieuwbouwwijk Meerhoven.

De wegen Smelen en Hertgang/De Dom vormen de hoofdontsluitingswegen van De Kelen. De Hertgang/De Dom loopt in zuidelijke richting naar het wijkwinkelcentrum Heikant. In het noorden sluit de Hertgang aan op de Meerhovendreef.

De bebouwing in de zowel De Kelen als de uitbreidingslocatie 'Meerstraat' ligt aan helder geordende straten die vaak iets zijn gebogen, waardoor lange lijnen worden voorkomen. De wijken zijn opgebouwd uit verschillende buurtjes met een eigen karakteristiek en kent een differentiatie in verschillende woningcategorieën, die naast elkaar voorkomen. In de wijken komen zowel vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen als rijtjeswoningen verspreid voor. Gestapelde woningen komen alleen voor in de recente uitbreiding. In 3 à 4 bouwlagen en aan de rotonde Meerhovendreef/Traverse 8 bouwlagen. In de wijken liggen voorts twee woonwagenlocaties, aan de Hopperven in het zuidoosten en aan De Wegerd in het noordwesten van de wijk De Kelen.

De hoofddrager van de groenstructuur van de wijk is met name de groene zone rond de Rundgraaf in het zuiden. Verder liggen in De Kelen stukken openbaar groen en speelplaatsen verspreid in de wijk. Ten slotte is in veel straten "zichtgroen" aanwezig, dat zich manifesteert in grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met bomen en/of struiken (laanbeplanting).

Het plangebied vormt de noordelijke entree van Veldhoven. De noordelijke zijde van het plangebied heeft een meer stedelijke uitstraling vanwege de Meerhovendreef. Aan de overzijde van deze weg is namelijk de uitbreidingswijk Waterrijk en het winkelcentrum Meerrijk van de Eindhovense wijk Meerhoven gelegen. Het gebied ten zuiden van het plangebied heeft een meer dorps karakter bestaande uit een woonwijk met veelal eengezinswoningen. Westelijk van de planlocatie is de langzaam verkeersroute op de voormalige Meerstraat gesitueerd. Aan de Hertgang zijn ter hoogte van het plangebied bushaltes gelegen. Het winkelcentrum Heikant bevindt zich op circa 900 meter.

## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Uitgangspunten / randvoorwaarden

Om het nieuwbouwiniciatief ruimtelijk en functioneel op de juiste wijze in te passen is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd:

- de gebouwen bevinden zich op het maaiveld in 5 bouwlagen met een kap aan de zijde van de woonstraten. Bij de twee entreegebouwen (de 'poortwachters') is aan de zijde van de Meerhovendreef gedeeltelijk een accent toegepast van 7 bouwlagen met een kap ter accentuering van de entree van het noorden van Veldhoven;
- totaal aantal appartementen / studio's: afhankelijk van aantal te splitsen appartementen / studio's maximaal 86;
- buitenruimten worden gerealiseerd in de vorm van terrassen en balkons; deze kunnen aan alle zijde van het gebouw worden voorzien;
- bergingen dienen in pandig te worden opgelost dan wel in of onder de gebouwen;
- de gebouwen mogen geheel of gedeeltelijk worden onderkelderd ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners zoals ontmoetingsruimten (evt. ook op maaiveld), ruimten ten behoeve van gezamenlijk machines, installatieruimten, gastenkamers e.d.;
- het parkeren wordt op maaiveld opgelost conform de CROW-normen (publicatie 317), verdeeld over eigen terrein en openbare ruimte. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal worden afgestemd op het daadwerkelijke gerealiseerde appartementen. Er dient in ieder geval genoeg fysieke ruimte beschikbaar te zijn om aan de maximale parkeervraag te kunnen voldoen. Door het toepassen van hagen worden de geparkeerde auto's op eigen terrein zoveel mogelijk aan het gezichtsveld onttrokken;
- het groenplan zal worden aangepast aan het bouwplan met aandacht voor de beëindiging van de bomerij aan de Hertgang ter plaatse van de entreegebouwen, aanpassen van de bomerij bij de langzaam verkeersroute aan de Meerstraat en aansluiting van openbaar groen op privéterrein;
- er dient te worden voorzien in een mogelijkheid voor ondergrondse afvalinzameling;
- het bouwplan dient met de situering van de gebouwen rekening te houden met het aanwezige ondergrondse leidingennet.

### 2.2.2 Planbeschrijving

*Bouwplan oud ('Entrada'), opgenomen in bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'*

Het eerdere bouwplan 'Entrada' ging uit van een hoofdopzet met vijf appartementenblokken in een kromming rond de rotonde. De appartementen waren met name gericht op de woonstraten Eekhoorn en Blauwven met de (dichte) liftschachten aan de Meerhovendreef. De gebouwen waren in de 'breedte' georiënteerd en vormden daarmee een vrij dichte straatwand richting de woningen aan de overzijde. De appartementenblokken hadden een lessenaarsdak waarbij aan de woonstraat de maximale hoogte van 17,5 meter werd bereikt en 20 meter bij de entreegebouwen. Het betrof 43 grote appartementen met buitenruimte. Het parkeren voor bewoners was voorzien in een ondergrondse parkeergarage; bezoekers dienden in het openbaar gebied te parkeren. Bergingen werden in pandig in het gebouw gesitueerd. Het gebouw was voorzien op een dichte plint van 1,5 meter.

*Bouwplan nieuw*

Het nieuwe bouwplan gaat eveneens uit van een hoofdopzet met 5 appartementenblokken in een kromming rond de rotonde. De appartementen zijn alzijdig georiënteerd (liftschacht in het hart van



de gebouwen) op zowel de woonstraten Eekhoorn en Blauwven, als het omliggende groen en de Meerhovendreef. Hierdoor zijn er geen achterkantsituaties (zoals galerijen) en krijgen de woonblokken een vriendelijke uitstraling. De gebouwen worden in de lengte gesitueerd waardoor meer transparantie ontstaat tussen de woonblokken. Hierdoor ontstaat vanuit de woonstraten meer zicht op het achterliggende gebied. Gekozen is voor het thema 'etagehuis' (woonblokken in baksteenarchitectuur met traditioneel zadeldak) om meer aansluiting te zoeken bij de woonsfeer van de achter gelegen grondgebonden woningen. Aan de woonstraten is de hoogte van de vijf woongebouwen 5 bouwlagen met kap. De gebouwen staan op maaiveld en hebben een maximale hoogte van respectievelijk 14,5 meter (gothoogte) en 17 meter (nokhoogte). De entregebouwen (poortwachters) zijn deels (aan de zijde van de Meerhovendreef) als accent bij de noordelijke entree van Veldhoven 7 bouwlagen met kap (19 meter gothoogte en 23 meter nokhoogte). Het betreft maximaal 86 studiolofts c.q. appartementen.



**Figuur 2.1: Nieuwe situatie afgebeeld op vigerend bestemmingsplan**

Bergingen worden in het nieuwe bouwplan ook inpandig oplost. De wooneenheden beschikken over een privé-buitenruimte in de vorm van een terras en/of balkon. Het parkeren voor bewoners is voorzien op maaiveld op eigen terrein tussen de gebouwen. De geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door de aanleg van hagen. Parkeren voor bezoekers vindt evenals in het oude plan plaats in de openbare ruimte. Het groene openbare gebied sluit aan op de

inrichting van het bouwplan. Voor nadere beschrijving en verbeelding is een beeldkwaliteitsplan en situatietekening toegevoegd aan dit bestemmingsplan als bijlagen.

Zoals in voorgaande figuur 2.1 is te zien past de nieuwe ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is de goot- en nokhoogte vastgesteld op respectievelijk 14,5-17 en 17,5-20 meter. Het nieuwe planvoornemen past grotendeels binnen de toegestane maximale goot- en nokhoogte. Slechts bij de twee entreegebouwen ('de poortwachters') wordt aan de stedelijke zijde van de Meerhovendreef torens aan de Hertgang hiervan afgeweken. Ter compensatie worden de entreegebouwen aan de zijdes van de woonstraat lager uitgevoerd dan in de het huidige bestemmingsplan is toegestaan. De overige drie gebouwen hebben een maximale goothoogte van 14,5 meter en een maximale nokhoogte van 17 meter, conform de hoogtes uit het geldende bestemmingsplan. Uit figuur 2.1 blijkt dat de vijf appartementengebouwen niet passen binnen de bouwvlakken en bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen - 6'.



**Figuur 2.2 Aanzichten en 3D-visualisatie**

## 3 Ruimtelijk Beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

### 3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

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

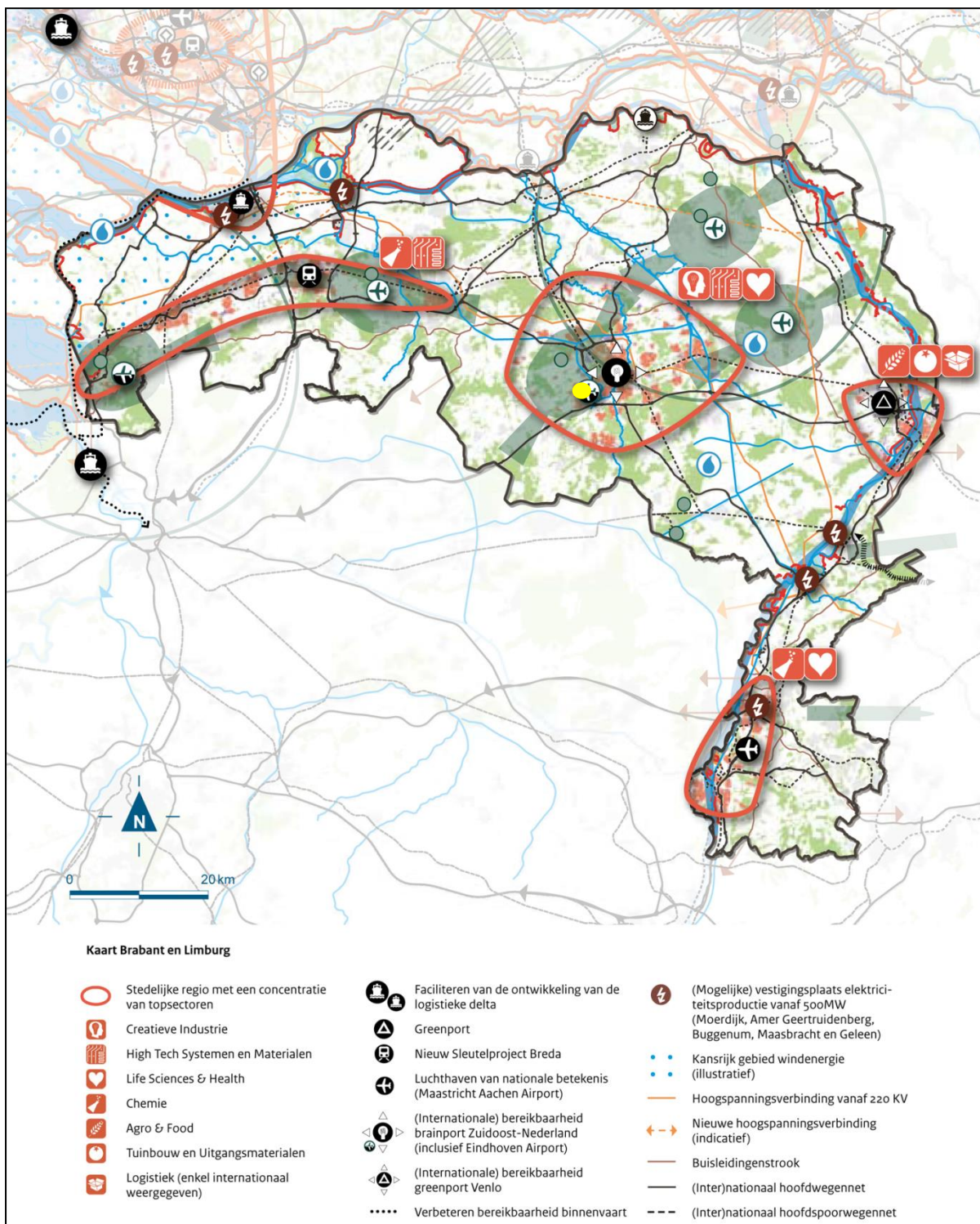
Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;



13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Op navolgende afbeelding in figuur 3.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven.



**Figuur 3.1: Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (planomgeving in gele stip)**



Uit de figuur blijkt dat het plangebied nabij brainport Zuidoost-Nederland is gelegen (inclusief Eindhoven Airport), echter raakt het geen nationale belangen.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke onderbouwingen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.
6. veiligheid op Rijk's vaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

De realisatie van de appartementengebouwen vindt plaats op de plek waar sinds 2013 appartementengebouwen mogen gebouwd worden volgens het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'. De reeds bestemde realisatie van de vijftal appartementengebouwen wordt middels dit bestemmingsplan voorzien. Onderhavig planvoornemen past echter niet binnen de grenzen van de toenmalig vastgestelde bestemming 'Wonen - 6' en het daarbij horende bouwvlak, en dient daarom aangepast te worden. Echter, het aantal woningen wordt middels deze aanpassing vermeerderd, waardoor dit kwantitatieve aspect moet worden gemotiveerd.

De actuele woningbehoefte in Veldhoven is volgens de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisatie oktober 2014) voldoende groot, zoals in onderstaande tabel is af te lezen. Hieruit blijkt dat voor de gemeente Veldhoven een relatief trage bevolkingsontwikkeling wordt voorzien, met een toename van circa 1.000 bewoners tot 2025. Met betrekking tot het aantal huishoudens en de woningvoorraad zijn er sterkere toenames voorzien, passend in een trend van meer individualisatie op de woningmarkt. Landelijk zijn een aantal demografische trends waar te nemen, zoals afname van de bevolking, vermindering van de woningbezetting en toename van het aantal huishoudens. Voor Veldhoven zal ook de vergrijzing een belangrijke rol gaan spelen in de toekomst. In 2014 woonden circa 44.000 inwoners in Veldhoven, verwacht wordt dat dit aantal zal stijgen tot ruim 45.000 inwoners in 2030.

Ten behoeve van de eigen groei van de gemeente Veldhoven is voor de periode 2015-2024 de woningbehoefte circa 1800 woningen. Het huidig woningbouwprogramma Veldhoven bevat eveneens ongeveer 1800 woningen voor dezelfde periode.

Voorliggende locatie is al lange tijd voorzien en maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit en passen dus binnen de kwantitatieve opgave.

**Tabel 3.1: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Veldhoven 2014 (bron: bevolkingsprognose.brabant.nl)**

Jaartal	Bevolking	Huishoudens	Woningvoorraad
2014	44.145	19.135	18.985
2020	44.875	20.080	20.195
2025	45.190	20.575	20.865
2030	45.250	20.870	21.300

In kwalitatieve zin is dit planvoornemen tevens positief met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking. Het oorspronkelijke plan was niet meer passend bij de vraag. Door de nieuwe invulling is ingespeeld op de toename van kleinere huishoudens en doelgroep kenniswerkers.

Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### *Conclusie*

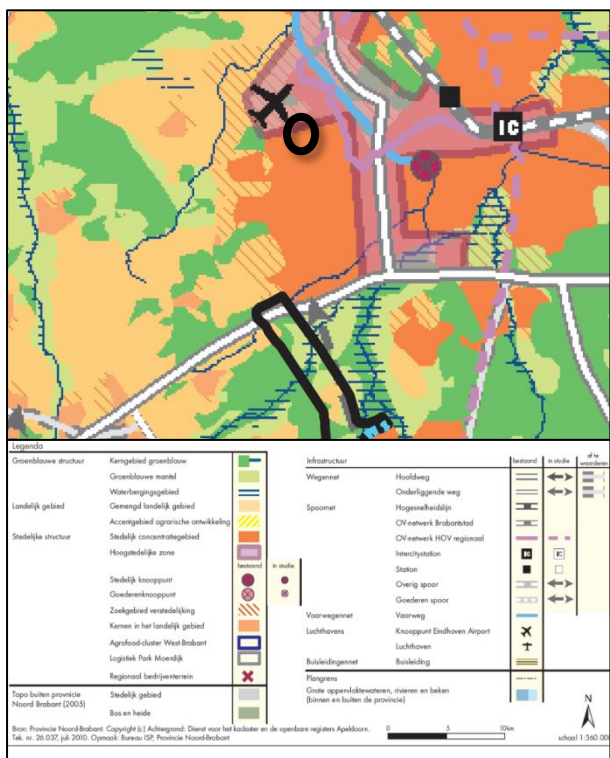
Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen en kan gemotiveerd worden aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

## 3.2 Provinciaal beleid

### Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.



**Figuur 3.2: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied in zwarte cirkel)**

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Deze gebiedsopgave houdt onder andere in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren. De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en

inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Naar huidige inzichten, met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040, is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Op voorgaande figuur 3.2 is een uitsnede van de structurenkaart te zien. Het plangebied ligt op grond van de structurenkaart binnen het stedelijk concentratiegebied, op de rand van een hoog stedelijke zone. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.



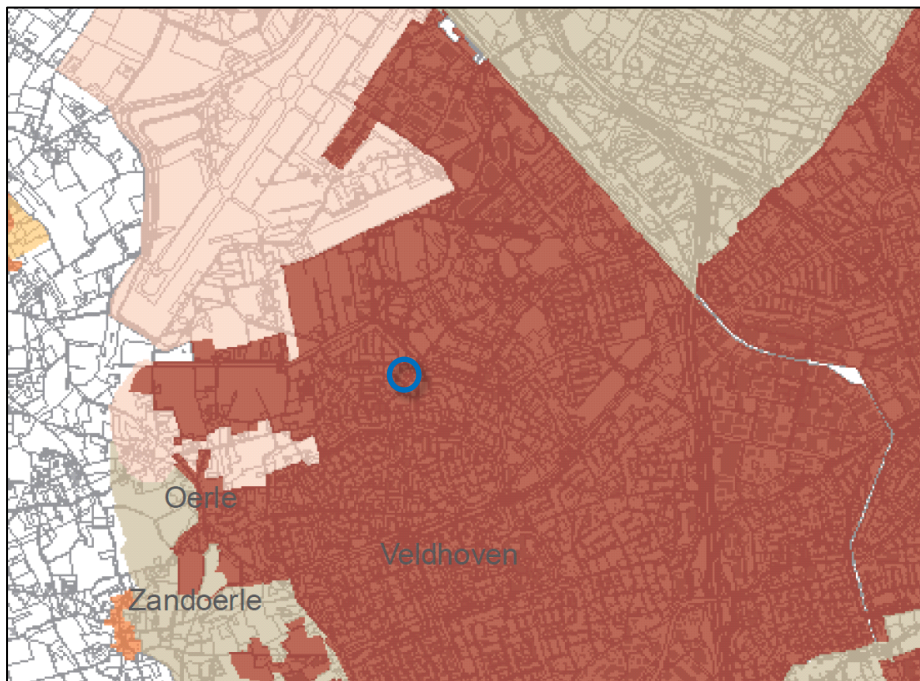
Binnen het stedelijk concentratiegebied is voldoende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien. Onderhavig plan maakt realisatie van vijf appartementengebouwen mogelijk. Bij de ontwikkeling wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur van de wijk.

### Verordening ruimte 2014

Om het provinciaal beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte 2014 opgesteld (in werking sinds 19 maart 2014). Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

Het plangebied ligt, zoals aangegeven op figuur 3.3, binnen de uitbreidingslocatie 'Meerstraat' en ligt volgens de Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk (artikel 4.2). Onder stedelijke ontwikkeling wordt, in het kader van de Verordening Ruimte 2014, nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag verstaan, ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In de voorgaande paragraaf 3.1 is hierop ingegaan.



**Figuur 3.3: Uitsnede themakaart Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014 (plangebied in blauw)**

### Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogd ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Conclusie**

Het planvoornemen betreft de realisatie van een vijftal appartementengebouwen en raakt hiermee geen provinciaal belang. Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren. In dit hoofdstuk wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de nieuwe bebouwing ruimtezuinig is doordat gestapeld wordt gebouwd. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Rijksbeleid. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

## 3.3 Regionaal beleid

### **Regionale Woonvisie 2011-2020**

Het motto van de Regionale Woonvisie 2011-2020 is 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Hiermee heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) gekozen voor een focus op dié thema's waar het regionaal woonbeleid echt van meerwaarde is. Samen met betrokken gemeenten, de provincie Noord-Brabant en diverse woningmarktpartijen is besloten om de volgende uitdagingen centraal te stellen:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Regionale Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Vervolgens zijn de thema's uitgewerkt in een concreet Actieprogramma, waarin per actie ook de (mogelijke) partners en dergelijke benoemd worden.

De derde uitdaging betreft de grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, namelijk het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten:

- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- het energievraagstuk;
- het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren. Daarbij moet de regio zich realiseren dat duurzaam vernieuwen meer is dan alleen een fysieke opgave: de bestaande gebruikers worden betrokken en organiseren steeds vaker hun eigen proces.

In het kader van regionaal beleid wordt in het Stedelijk Regio Eindhoven verband gewerkt aan een regionaal woningbouwprogramma. Vooralsnog is in het lokale woningbouwprogramma uitgegaan van 1800 woningen voor de eigen behoefte van Veldhoven. Voorliggend plan is reeds opgenomen in dit woningbouwprogramma.

#### *Toetsing*

In het plangebied worden maximaal 86 appartementen/woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal wordt gehaald als het maximum aantal mogelijkheden wordt benut om appartementen te splitsen in studioflats en/of compacte appartementen. Deze ontwikkeling heeft betrekking op de eerste uitdaging. Door toenemende individualisatie op de woningmarkt is er een toenemende vraag naar compacte huisvesting. De woningen vullen de bestaande voorraad aan en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan draagt daarmee bij aan de ambities uit de Regionale Woonvisie.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### **Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven**

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Daarnaast gaat deze structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie wordt onder andere op het thema 'wonen' ingegaan. De dorpse identiteit en structuur staan onder druk doordat de voormalige dorpen zijn opgenomen in de stedelijke structuur van Veldhoven. Het is van belang dat de kernen hun bestaande (cultuurhistorische) kwaliteiten behouden en een eigen identiteit vasthouden en versterken. De voormalige kerkdorpen geven immers een uniek karakter aan Veldhoven. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorpse sfeer niet aantasten.

Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context.

In het kader van het thema 'wonen' heeft de gemeente Veldhoven enkele ambities opgesteld voor de toekomst met betrekking tot de dorps structuur:

- het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

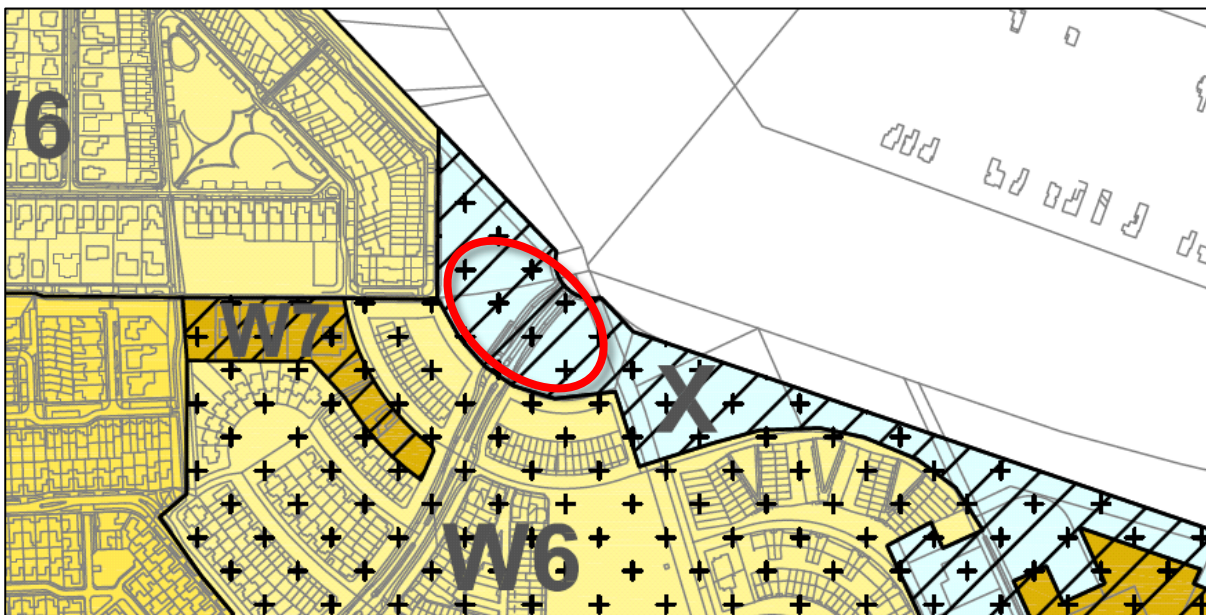
Voor de woningbouwopgave moet worden ingezet op diversiteit in wonen, waaronder ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Eenzijdigheid van de woningvoorraad is een bedreiging. Om de woningmarkt in evenwicht te krijgen, moeten meer woningen voor starters en senioren worden gebouwd. De woonkwaliteit moet worden versterkt, waarbij veilig, groen, ruim en variatie sleutelwoorden zijn, maar ook schaal, herkenbaarheid en historie zijn hierbij van belang.

#### *Toetsing*

Onderhavig plan betreft de realisatie van vijf nieuwe appartementengebouwen in een planmatig uitbreidingsgebied. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor het thema 'wonen' op grond van de ruimtelijke structuurvisie, passend in een trend van meer individualisatie op de woningmarkt.

#### **Welstandsnota Veldhoven 2008**

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Welstandsnota Veldhoven 2008 vastgesteld. Sindsdien hebben er 4 wijzigingen van deze nota plaatsgevonden. De laatste wijziging is vastgesteld op 20 december 2011. 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'.



**Figuur 3.4: Uitsnede Welstandskartaal**

Gebieden die welstandsvrij zijn, zijn als blauwe vlekken (X) op de welstandskartaal aangegeven. Uit de welstandskartaal, waarvan een uitsnede is weergegeven, blijkt dat het plangebied welstandsvrij is. Echter, het plangebied is op deze kaart aangegeven als 'Beeldkwaliteitsplannen'. Bouwplannen



in gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is zullen aan dat beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Voor onderhavig plan is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Een beeldkwaliteitsplan bestaat uit regels en aanbevelingen ter verhoging van de visuele kwaliteit. Daarnaast beoogt het beeldkwaliteitsplan samenhang te bewerkstelligen tussen de veelheid van objecten. Het beeldkwaliteitsplan zal als beleidskader worden vastgesteld door de gemeenteraad waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. De bouwplannen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand en dus indirect te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Pas dan kan de bouwvergunning verleend worden.

In het beeldkwaliteitsplan worden de projectontwikkelaars en hun architecten gestimuleerd iets bijzonders op de markt te zetten. En bijzonder hoeft niet tot uitdrukking te komen in een spraakmakende architectuur, maar bijvoorbeeld in detaillering, in woonvorm, in het creëren van bijzondere hoekoplossingen, in het zoeken naar aanleidingen, die maken dat mensen zich thuis voelen op hun nieuwe stek.

Voor de uitbreidingslocatie 'Meerstraat' is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor onderhavig plangebied is een eigen beeldkwaliteitsplan opgesteld dat hiervan een uitwerking is. Het beeldkwaliteitsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' (5 maart 2017) is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

### **Woonvisie 2016 en verder ('Keuzes maken')**

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. Het betreft een vervanging van de 'Woonvisie Veldhoven 2010 -2014'. De nieuwe visie was nodig vanwege de economische crisis in de laatste jaren, de vele veranderingen in de maatschappij en nieuwe wet- en regelgeving.

De woonvisie is tot stand gekomen in de context van een groter geheel, geeft een doorkijk naar het wonen in Veldhoven (zowel vanuit de technische als sociaal-maatschappelijke kant gezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn.

In de visie is aangegeven dat door de economische crisis er een stagnatie in de woningmarkt is opgetreden en een veranderende kijk op het wonen door burgers en professionals (instanties) is ontstaan. Er zal bovendien sprake zijn van demografische veranderingen in Veldhoven (toename van aantal 75- plussers en aandeel van 65 tot 74 jarigen en een afname van aandeel 30 tot 45 jarigen) met een daaraan gekoppelde wijziging in de huishoudingssamenstellingen tussen nu en 2030. Er komt meer vraag naar huurwoningen in de vrije sector. Ook neemt de vraag naar kleine en goedkope woningen toe alsmede de vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag (de woningen moeten aanpasbaar zijn voor zorg aan huis).

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen. De programmering zal daarom flexibel zijn om in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de ontwikkelingen. Er ligt een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben. In aanvulling op (bestaande) wijkvisies zullen daarom woonprogramma's per wijk opgesteld worden die de gewenste ontwikkeling voor het woningaanbod in de wijk

aangeven. Ter uitvoering worden programma's beschreven en afgestemd op prestatieafspraken die jaarlijks worden bijgesteld. Gezien de demografische ontwikkelingen wordt vooral ingezet op:

- minimaal op peil houden sociale voorraad;
- minder eengezinswoningen aan voorraad toevoegen;
- meer woningen toevoegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis;
- meer woningen toevoegen die klein en goedkoop zijn.

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven samen op twee regionale niveaus. Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) met 21 gemeenten en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE). In het SGE gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring. Daarnaast is er op SGE niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot urgentie voor kwetsbare doelgroepen.

De positie van Veldhoven in de regio zal worden versterkt door per onderwerp op het juiste niveau afstemming te zoeken met deze verschillende schaalniveaus (Metropool-regio, Stedelijk Gebied Eindhoven en gemeente Eindhoven).

De invulling van het woningbouwprogramma van de appartementengebouwen is flexibel en zal inspelen op de uiteindelijke vraag. In totaal kunnen 86 studioflats c.q. appartementen gerealiseerd worden in verschillende grootte en prijsklassen. Uitgangspunt is:

- 16 eenheden in de categorie goedkoop < 50 m<sup>2</sup>;
- 58 eenheden in de categorie goedkoop > 50 m<sup>2</sup>;
- 12 eenheden in de categorie duur.

Op deze manier wordt ingespeeld op de toenemende verwachte vraag naar kleine en/of goedkope woningen en het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens.

### **Geactualiseerde Stadsvisie 2015-2030**

In 2005 werd na intensief overleg met bewoners, bedrijven en instellingen uit de Veldhovense samenleving de Stadsvisie 2005 – 2030 'Het beste van Veldhoven, the best of both worlds' uitgebracht. Een document waarin, op basis van de bestaande situatie in 2005 en verwachte ontwikkelingen, de contouren werden vastgelegd voor het beleid richting de toekomst, richting 2030. De stadsvisie was vooral een wensbeeld: wat willen men met z'n allen voor de toekomst van Veldhoven. De actualisatie van de stadsvisie (november 2015) is een update, waarin in samenspraak met verschillende stakeholders opnieuw vooruit gekeken is naar de mogelijke en wenselijke toekomst van Veldhoven in 2030.

Een terugkerend kenmerk is dat de kracht van Veldhoven ligt in de combinatie van twee werelden: een dorpse sfeer en stedelijke voorzieningen. Een combinatie die men wil behouden. De visie voor Veldhoven is er dan ook op gericht om ook in de toekomst rekening te houden met de ontwikkelingen die op Veldhoven afkomen en om het beste van de twee werelden vast te houden. De hogere appartementengebouwen worden zodanig uitgevoerd dat ze ondanks hun vorm en hoogte verwant blijven aan de bebouwingstypologie van de buurt met grondgebonden woningen. Ze worden dan ook vormgegeven als huizen, zogenaamde etagehuizen. Hiermee wordt aangesloten bij de kwaliteit en uitstraling van de woonomgeving. Daarnaast vraagt deze locatie aan de bebouwingsrand van de woonbuurt om een duidelijk accent als aantrekkelijke toegang.

## Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven vindt duurzaamheid belangrijk. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder 'bouwkundig duurzaam' wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht besteed wordt aan de levensduur van een gebouw en het hergebruik van de toegepaste materialen. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien milieuvriendelijk zijn, wordt de aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de uitgangspunten om te komen tot 'stedenbouwkundig duurzaam' en 'bouwkundig duurzaam' bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan The Village zal veel aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid en milieu. Hiervoor zal aansluiting worden gezocht bij de betreffende geformuleerde doelstellingen uit het milieubeleidsplan 2010 – 2014 (verlengd tot en met 2016) van de gemeente Veldhoven en het Convenant Duurzaam Bouwen. Volgens het Bouwbesluit is in het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning reeds een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,4 verplicht. Hiervoor dienen standaard de nodige extra voorzieningen te worden mee genomen in de schil van het gebouw en op het gebied van installaties. Vanuit de nieuwe Woonvisie van de gemeente Veldhoven is ook een ambitie opgenomen ten aanzien van duurzaam bouwen. Het streven is 'nul op de meter'. Dit kan worden gerealiseerd met een veel hoogwaardiger energieconcept dan het huidige Bouwbesluit.

De verdere uitwerking van de bebouwing zal plaats vinden volgens de principes van de Trias Energetica:

1. Voorkom onnodig energieverbruik:
  - goede bouwkundige schil (hoge isolatiewaarden, beperkte infiltratie);
  - CO2 gestuurde ventilatie;
  - led verlichting;
  - lage Temperatuur Verwarming (vloerverwarming of LTV radiatoren);
  - waterbesparende kranen en douchekop.
2. Zo veel mogelijk duurzame energie:
  - de mogelijkheden worden onderzocht van het toe passen van 1 of meerdere gezamenlijke duurzame energiebronnen;
  - PV panelen;
  - mogelijke toepassing van WKO (Warmte- en Koude Opslag).
3. Pas resterend fossiel energieverbruik efficiënt toe.

Als aandachtspunten bij de verdere uitwerking van het bouwplan naar omgevingsvergunning wordt als referentie uit gegaan van onderdelen als gehanteerd in GPR-Gebouw:

  - energie (EPC-norm, energievraag, energieaanbod);
  - milieu (water, materialen);

- gezondheid (geluid, thermisch- licht- en visueel comfort);
- gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, technische kwaliteit, sociale veiligheid);
- toekomstwaarde (toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit, belevingswaarde).

Ontwikkelaar dient bij de verdere uitwerking een GPR-score te halen van gemiddeld 7,5 waarbij de score voor het onderdeel Energie niet lager mag zijn dan 7,0.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is met de positionering van de gebouwen en de vormgeving van de daken reeds rekening gehouden met de toepassing van pv-panelen. Dakoverstekken en overstekende balkons dragen bij aan het voorkomen van oververhitting in de zomer. De gebouwen zijn zo ontworpen (bouw- en installatietechnisch) dat appartementen / studio's bij oplevering of in een later stadium eenvoudig gekoppeld of ontkoppeld kunnen worden. De gebouwen kunnen zich derhalve aanpassen aan de vraag vanuit de woningmarkt. De toegankelijkheid van de gebouwen is uitstekend met een hoofdentree op maaiveld bij de parkeerplaatsen. Alle woningen (behalve 2 maisonnette woningen bij poortwachters) hebben een volledig woonprogramma op dezelfde verdieping waardoor deze levensloopbestendig zijn. Het bouwplan zal op gaan in zijn groene omgeving. Er zal aansluiting worden gezocht bij bestaande dragers van de groene structuur in Meerstraat zoals het berkenlaantje en de watergang. Er zullen maatregelen worden getroffen die bij dragen aan de biodiversiteit van het plangebied.



## 4 Milieu- en omgevingsfactoren

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige plan getoetst of voldaan kan worden aan milieuwetgeving en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

### 4.1 Milieueffectrapportage

Gezien de grootte van het planvoornemen wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Het planvoornemen komt voor als activiteit D11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., echter wordt niet voldaan aan de aantallen waarvoor een milieueffectrapportage benodigd is:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Echter, omdat de drempelwaarden indicatief zijn is er wel een deugdelijke motivering noodzakelijk betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten zoals dit planvoornemen. Deze motivering is vormvrij. Derhalve worden in de navolgende paragrafen de milieuaspecten beoordeeld volgens een goede ruimtelijke ordening.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Uit artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat de toelichting van een omgevingsvergunning altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit. In het kader van deze beoordeling is gekeken naar de gemeentelijke "Bodemkwaliteitskaart", vastgesteld door B&W op 15 juli 2010 (en op 23 oktober 2015 ongewijzigd verlengd met 5 jaar). Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de "Bodemkwaliteitskaart" geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde punt-verontreinigingen worden waargenomen, zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de "Bodemkwaliteitskaart" vermelde streefwaarde.

De bodem (grond en grondwater) van de percelen is geschikt voor de bestemming van woningbouw en daarbij behorende vergunningverlening, zoals dit blijkt uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek 'Percelen 1660, 1900 en 1901 Veldhoven', d.d. 27 november 2007.

#### **Conclusie**

Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat het aspect bodemkwaliteit voldoende is onderzocht en dat het aspect geen belemmering oplevert voor het planvoornemen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dienen de uitgevoerde bodemonderzoeken nog wel te worden geactualiseerd.

## 4.3 Geluid

Bij nieuw- en verbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai benodigd, omdat het planvoornemen geluidgevoelig objecten mogelijk maakt binnen de zone van wegen. Het plangebied valt buiten de zone van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen zoals bijvoorbeeld vliegbasis Eindhoven Airport. Ook is het aspect luchtverkeerslawaai niet aan de orde. In het kader van deze beoordeling is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat als bijlage is bijgevoegd (Tritium Advies, rapportage 1505/011/RV-02, d.d. 17 februari 2016). Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek integraal opgenomen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Meerhovendreef, Park Forum en Hertgang. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, namelijk de Eekhoorn, het Regenboogven, de Strijpsebaan en de Ree.

Voor de gezoneerde weg Park Forum en de niet gezoneerde wegen Eekhoorn, Ree, Regenboogven en Strijpsebaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de wegen Meerhovendreef en Hertgang geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard, vanwege de benodigde hoogte van het scherm. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet mogelijk danwel niet doelmatig is. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) is de totale geluidbelasting bepaald. Hiertoe is geen correctie artikel 110g Wgh toegepast en zijn in het kader van een goed woon- en leefklimaat alle gemodelleerde wegen meegenomen. De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 64 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer).

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de rekenresultaten blijkt dat niet iedere woning beschikt over een verblijfsruimte gelegen aan een geluidluwe gevel (geluidbeleid gemeente Veldhoven). Hier dient derhalve in de verdere uitwerking van de plattegronden rekening mee gehouden te worden. Indien een geluidluwe gevel niet mogelijk is bij appartementen, is het een optie om de betreffende appartementen aan de geluidbelaste zijde te voorzien van een afgesloten balkon. Geadviseerd wordt om de gekozen oplossing ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Veldhoven.

### **Conclusie**

Na inachtneming van het vorenstaande zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het beoogde bouwplan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Titel 5.2 van de Wet milieubeheer kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

### **Kleine en grote projecten**

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert Titel 5.2 van de Wet milieubeheer 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering

onder de NIBM grens komt. Een voordeel van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk 2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van deze projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het NSL van kracht. Het NSL had aanvankelijk een looptijd van 5 jaar, maar is inmiddels verlengd tot en met 31 december 2016.

Het planvoornemen zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 6 extra voertuigbewegingen per woning per dag. In totaal wordt er worst-case uitgegaan van 516 extra voertuigbewegingen (86 x 6) met een aandeel van 2% aan vrachtverkeer. Deze aannamen zijn worst-case aangezien er maximaal 86 studio's zullen worden ontwikkeld. Bovendien maakt het vigerend bestemmingsplan reeds 43 nieuwe woningen mogelijk waardoor de toename ten opzichte van de planologisch mogelijke situatie een toename betekend van 254 extra motorvoertuigen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		516
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,55
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

**Figuur 4.1: Berekening NIBM**

### Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate. Hieruit blijkt dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het Rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van  $10^{-6}$  per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ . Het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

### **Groepsrisico**

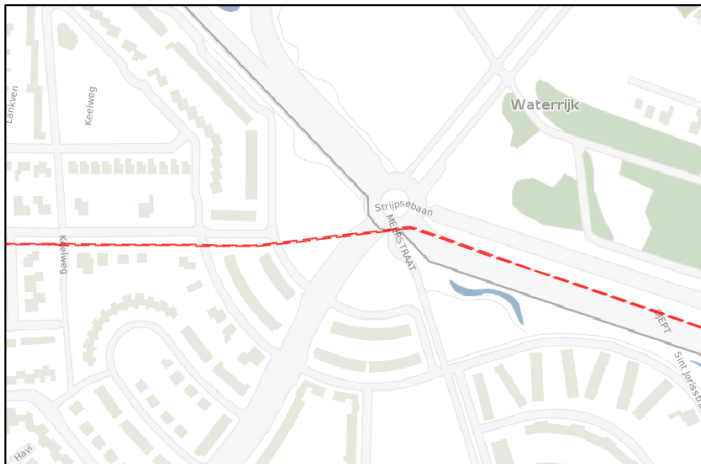
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

## Inventarisatie plangebied en omgeving

Bij het raadplegen van de Risicokaart (zie navolgende figuur 4.2) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via water en spoor. Wel is naar voren gekomen dat het plangebied binnen het invloedsgebied (toxisch) van de snelwegen A67 en A2 is gelegen en dat het wordt doorbroken door een tweetal buisleidingen, die lopen in oost-westelijke richting.



**Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)**

### *Transport gevaarlijke stoffen over de weg*

Binnen het plangebied zijn nabij het plangebied de snelwegen A2 en A67 gelegen. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd (Basisnet Weg, Spoor en Water). De A2 is op meer dan 2 km van het plangebied af gelegen, en de A67 op bijna 4 km. Er geldt voor de A2 en A67 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de rand van de weg en een groepsrisicozone van 200 meter rond de weg. De risicocontouren hebben dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Bij een explosie kan tot op 470 meter dodelijke gevolgen hebben. Gezien de grote afstand speelt explosie hier geen rol.

Bij een eventuele brand komt veel hitte vrij. Bij een brand met vloeistoffen in tankwagen bedraagt de afstand van 20 meter van de bron de warmtestraling ongeveer 20 kW/m<sup>2</sup>, hierna neemt de warmtestraling geleidelijk af. Gelet op de afstand tot aan de bebouwing is dit scenario niet aan de orde.

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog slachtoffers vallen. Als enige maatregel hiertegen is zorgen dat de toxische stoffen niet in de gebouwen kunnen komen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Artikel 3.31 van het Bouwbesluit regelt dat de mechanische ventilatiesystemen uit moeten kunnen worden gezet. Bij de gebouwen zal dan ook mechanische ventilatie worden toegepast.

### *Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen*

De in het plangebied aanwezige aardgastransportleidingen hebben een ontwerpdruk van 40 bar. Hierdoor is een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leidingen

noodzakelijk (bron: reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, 11 juli 2016, kenmerk: OPW 16.2994). In het kader van het bestemmingsplan Veldhoven-Noord is door Oranjewoud/SAVE een risico-inventarisatie uitgevoerd naar de in de gemeente Veldhoven aanwezige buisleidingen (d.d. 2011). Deze is als bijlage toegevoegd. Tevens is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant in 2015 een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor onderhavig plangebied (toen nog bekend als 'Entrada'). In deze kwantitatieve risicoanalyse is uitgegaan van de realisatie van maximaal 92 appartementen (maximaal 184 personen). Dit rapport is eveneens als bijlage toegevoegd.

Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige hogedruk-aardgastransportleidingen is in het uitgevoerde onderzoek geconstateerd dat het groepsrisico licht toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, maar dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

#### *Verantwoording hogedruk aardgasleidingen*

Met de Gasunie is in 2014 reeds overleg gevoerd over de aardgasleidingen ter plaatse. Deze leidingen worden met enige regelmaat geïnspecteerd vanuit de lucht en in het veld.

Ter plaatse van de ondergrondse aardgasleidingen wordt een parkeerplaats gerealiseerd met halfverharding. De halfverharding boven de aardgasleidingen ter plaatse vermindert de risico's voor de gasleidingen. Dit omdat het risico op beschadigingen van de aardgasleidingen door ondeskundige niet vooraf gemelde graaf- of grondwerkzaamheden ter plaatse afneemt. In de planregels is tevens een verbodsbepaling voor bepaalde graafwerkzaamheden opgenomen.

De bouwvlakken in het bestemmingsplan liggen niet binnen de belemmeringenstrook van de aardgasleidingen. Wel ligt de bestemming 'Wonen' boven deze belemmeringenstrook. In de planregels is opgenomen dat niet gebouwd mag worden binnen of boven de belemmeringenstrook in verband met onderhoud aan de aardgasleiding.

Ook is in het verleden overleg gevoerd met de Veiligheidsregio, toen betrof het bouwplan Entrada II. Hiervoor is op 2 juni 2014 een preadvies afgegeven (kenmerk 14.U.02698). De adviezen worden meegenomen bij de verdere detailuitwerking van het ontwerp.

#### *Zelfredzaamheid*

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Functie-indeling, infrastructuur, bebouwing, communicatie en alarmering kan op verschillende manieren op zelfredzaamheid inspelen. Zoals door het toepassen van luchtdichte afsluiting in de gebouwen, zodat mensen bij het vrijkomen van een toxische wolk veilig binnen kunnen blijven. Of het wegenplan zodanig inrichten dat de mensen van de risicobron weg kunnen vluchten.

Bij het scenario 'vrijkomen van een toxische stof' is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd om centraal afsluitbare ventilatiesystemen toe te passen. Hierdoor wordt voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het tevens van belang dat er sirenes worden ingezet met de daarbij horende boodschap via radio en televisie. De bebouwde kom van Veldhoven valt geheel binnen het dekkingsgebied van het Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS).

Voorzieningen en maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid leiden er toe dat mensen tijdig het gebied kunnen ontvluchten om zo zichzelf te redden of de ernst van hun verwondingen kunnen beperken.

Geadviseerd wordt geen verminderd zelfredzame personen toe te laten binnen het plangebied. De appartementen en studio's zijn daardoor niet bestemd voor bejaarden of hulpbehoevenden. De personen binnen de appartementen zullen vervolgens zelfredzaam zijn. De zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen aan de (meest nabij gelegen) appartementengebouw(en). De warmtestraling op circa 4 meter van de hoge druk aardgasleidingen bedraagt 265 kW/m<sup>2</sup> als gevolg van een leidingbreuk. Daarna neemt de warmtestraling snel af. Gelet op deze hoge warmtestraling zijn effectieve voorzieningen aan de appartementengebouw(en) onrealistisch en zeer kostbaar.

Ten aanzien van vluchtroutes wordt aangesloten en voldaan aan hetgeen voorgeschreven wordt conform het Bouwbesluit. De appartementen moeten (nood)uitgangen hebben die van de bron afgericht zijn. Verder zijn er voldoende wegen rondom de appartementen om van de bron af te vluchten.

#### *Beheersbaarheid en bereikbaarheid*

Met maatregelen en voorzieningen op het gebied van beheersbaarheid kan escalatie van een incident worden voorkomen. Hierdoor wordt het groepsrisico in positieve zin beïnvloedt, neemt de zelfredzaamheid van personen toe en zal het resteffect ook lager uit kunnen vallen. Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen.

De beheersbaarheid van het incident wordt mede bepaald door de aard van de betrokken stoffen in samenhang met de snelheid waarmee een incident zich ontwikkelt. Enkele maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en beheersbaarheid kunnen samenvattend zijn:

- extra sirenemasten plaatsen;
- extra bluswatervoorzieningen aanleggen;
- voldoende aanrijdroutes voor hulpverleningsdiensten en vluchtwegen voor gebruikers en bewoners aanleggen;
- het toepassen van hittewerend of splinterwerend glas bij de risicozijden.

De huidige projectering van de bluswatervoorziening ten opzichte van het nieuwbouw project voldoet wat betreft de bluswatervoorziening.

De gemeente Veldhoven heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid (juli 2008) opgesteld met daarin opgenomen beleidsregels omtrent bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van Veldhoven. Het plangebied ligt in een zone waarbinnen de opkomsttijden voor zowel binnen als buiten werktijd conform de zorgnorm is (< 10 min).

#### **Conclusie**

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.



## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die invloed hebben op het plangebied. De ontwikkeling van de vijf appartementengebouwen brengt anderzijds geen belemmering teweeg voor de omgeving.

## 4.7 Waterparagraaf

### **Inleiding**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### **Provinciaal beleid**

#### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021*

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

#### *Waterbeheerplan Waterschap de Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'*

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);

- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloopdenken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: [www.dommel.nl](http://www.dommel.nl).

#### *Keur Waterschap de Dommel 2015*

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

#### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater*

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap

maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

## **Gemeentelijk beleid**

### *Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019)*

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Binnen de gemeente Veldhoven is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioleringsstelsel.

### *Ambitie gemeente afvoer van hemelwater*

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om droge voeten te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.

In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceeleigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

### *Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw*

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceel eigenaar 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, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- de gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m<sup>2</sup> tot 2000 m<sup>2</sup> een compensatie van 42 mm/m<sup>2</sup> berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m<sup>2</sup> gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer en dergelijke) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

### **Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie**

Ten aanzien van de beoogde herontwikkeling is navolgende checklist ingevuld ten aanzien van het plangebied. Door deze checklist wordt snel duidelijk welke onderdelen een extra toelichting behoeven en welke procedures van toepassing zijn als één van de onderdelen van toepassing is voor de planlocatie.

Zijwatergang	Nee
Keur gebied binnen plangebied?	Ja
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja

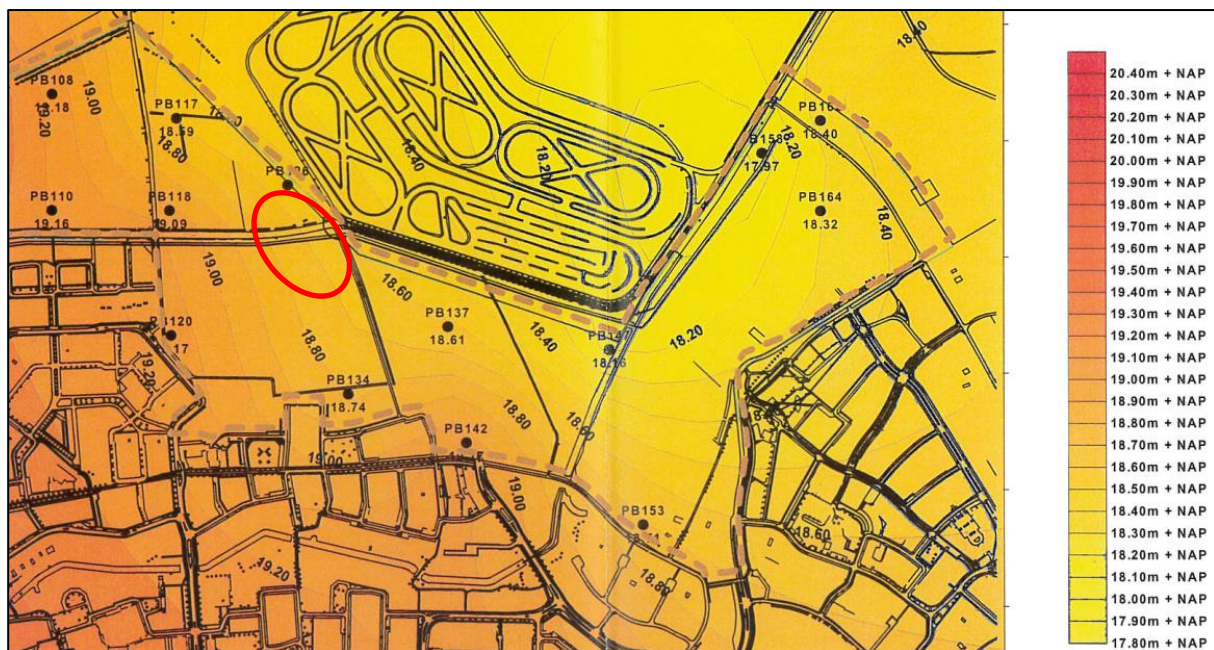
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee
---	-----

### Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Conform de legger van het Waterschap de Dommel ligt A-watergang (RG-7) parallel aan de Meerhovendreef. Voor de A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek, aan beide zijden. Deze beschermingszone valt deels over het plangebied. In overleg met waterschap De Dommel zal onderzocht worden of onderhavige locatie in aanmerking komt voor het laten vallen van de beschermingszone aan 1 zijde. Hiervoor is door het waterschap recent beleid opgesteld. De procedure hiervoor zal parallel aan de procedure van het bestemmingsplan lopen.

### Grondwater

De gemeente beschikt over een hoofdpeilbuizenennetwerk die de aankomende jaren in het stedelijk gebied uitgebreid zal gaan worden. Er zijn echter geen peilbuizen in of nabij het plangebied aanwezig. In het kader van Waterhuishoudingsplan Habraken & Noordrand (Grontmij, d.d. 20 augustus 2011, kenmerk: 31.1125.1) zijn wel metingen verricht. De metingen van de grondwaterstanden variëren globaal van 1,5 m-mv tot > 2,5 m-mv. Dit duidt op relatief diepe grondwaterstanden. Op basis van onderstaand figuur 4.3 kan geconcludeerd worden dat de grondwaterstand op de locatie op circa 18,60 m + NAP is gelegen.



**Figuur 4.3: Kaart grondwaterstanden (bron: waterhuishoudingsplan Habraken & Noordrand)**

Uit kaartmateriaal afkomstig van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand circa 1,20 m-mv bedraagt. Direct ten noorden van het plangebied loopt een bergingssloot (evenwijdig aan Meerhovendreef). Deze planmatig aangelegde bergingsvoorziening is bedoeld om hemelwater af te voeren, afkomstig van verharde oppervlakten. Het gebied kent geen duidelijke hoogteverschillen. De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt circa 21 meter +NAP. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone).



**Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem**

Door de beoogde realisatie van het planvoornemen zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem is een belangrijk aspect dat aandacht verdient binnen het plan. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringssystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

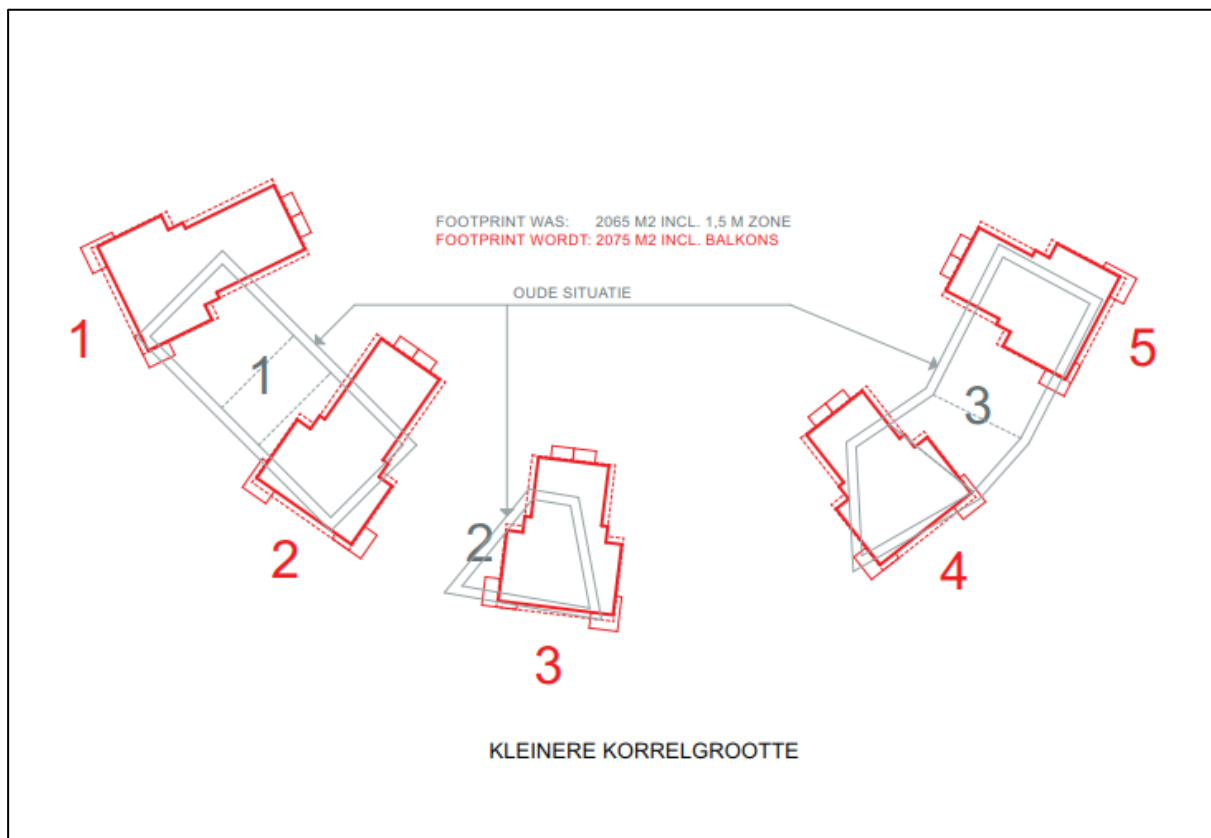
- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop blijft behouden;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuillast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

*Verhard oppervlak*

In het eerder genoemde waterhuishoudingsplan Habraken & Noordrand is reeds het verhard oppervlak en de berging voorzien voor de beoogde bebouwing zoals voorzien in het vigerend bestemmingsplan.

De footprint van het vigerend bestemmingsplan betrof 2065 m<sup>2</sup>. De footprint van de nieuwe situatie bedraagt 2075 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is er geen sprake van een significante toename van dakoppervlak. In het vigerend plan is er namelijk reeds rekening gehouden met te realiseren verharding. Om het hemelwater te bergen en vervolgens vertraagd af te voeren zijn er ook reeds waterbergende en -infiltrerende voorzieningen aangelegd. Evenwijdig aan de Meerhovendreef, direct ten noordoosten van het plangebied, loopt zo'n bergingssloot. Deze voorziening komt in oostelijke richting uit op waterloop Rundgraaf. Deze gegraven geul is op haar beurt weer aangesloten op het Beatrixkanaal in Eindhoven, ter hoogte van de Casper de Haanbrug.

In de nieuwe situatie worden parkeerplaatsen aangelegd op het maaiveld tussen de appartementencomplexen. De totale oppervlakte van deze parkeerplaatsen bedraagt circa 1800 m<sup>2</sup>. Met in achtneming van de bergingseis van de gemeente Veldhoven dient aldus  $1800 \text{ m}^2 \times 0,042 \text{ m} = 75,6 \text{ m}^3$  aan water geborgen te worden binnen het plangebied. Voorliggende ontwikkeling is reeds meegenomen in de gerealiseerde waterbergende voorzieningen. Het hemelwater van de daken kan direct worden afgevoerd naar de waterbergende voorzieningen.



**Figuur 4.3: Vergelijking footprint vigerend bestemmingsplan en nieuw bestemmingsplan.**

Het vuilwater dient separaat van het hemelwater (terreinverharding) te worden aangeboden op de perceelsgrens.

#### *Overige aandachtspunten*

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidsbestrijdingsmiddel op de bestrating toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoorzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook dient de standleiding op de juiste manier te worden toegepast zodat voldoende beluchting en ontluchting van de binnenriolering is gewaarborgd en mogelijke stankoverlast wordt voorkomen.

#### **Conclusie**

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

## 4.8 Natuur en ecologie

Het plangebied wordt doorsneden door de weg Hertgang, een weg bestaande uit twee rijbanen. Beide delen van het plangebied grenzen voorts aan de zuidoostzijde aan een aangelegde waterbergende c.q. -infiltrerende voorziening. De oevers van deze ten tijde van het veldbezoek grotendeels droog gevallen "meanderende" bergingssloot zijn begroeid met algemeen voorkomende berm- en waterplanten zoals bijvoorbeeld de grote lisdodde. Het plangebied zelf bestaat uit twee kort gemaaide grasvelden. Binnen het plangebied zijn verder slechts enkele jonge bomen aanwezig. Een aantal van deze aangeplante bomen dient straks te worden verplaatst.

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Als gevolg van het ruimtelijke plan mag het leefgebied van beschermde flora en fauna namelijk niet worden geschaad. Bovendien mag het ruimtelijke plan geen 'significant nadelige' invloed uitoefenen op de wettelijk beschermde gebieden als Natura 2000-gebieden en Natuurmonumenten.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening ruimte is vastgelegd.

In het kader van deze beoordeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, dat als bijlage is bijgevoegd (Tritium Advies, rapportage 1505/011/RV-02, d.d. 17 februari 2016). Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

### **Effecten beschermde gebieden**

Het plangebied is op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden gelegen. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden. Voor de Ecologische Hoofdstructuur geldt dat deze op relatief korte afstand is gelegen. Het betreft hier echter aan elkaar verweven gebiedjes die zijn gelegen in de wijk Waterrijk. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat er ook geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Derhalve is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

### **Soortenbescherming**

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen of andere ruimtelijke ingrepen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

### **Soorten van FFlijst 1**

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

### **Soorten van FFlijst 2/3**

Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

### **Zorgplicht**

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd

ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

### Conclusie

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

## 4.9 Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.



**Figuur 4.4: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, gemeente Veldhoven.**

Het plangebied is gelegen in een zone die is aangeduid met categorie 7: gebied zonder een archeologische verwachting / archeologisch vrijgegeven. Deze kartering is gebaseerd op een



proefsleuven onderzoek<sup>1</sup>. Op basis van dit onderzoek is op 26 januari 2010 een selectiebesluit genomen en het gebied archeologisch vrijgegeven. Het selectiebesluit is als bijlage toegevoegd. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 6 extra voertuigbewegingen per woning per dag. In totaal wordt er worst-case uitgegaan van 516 voertuigbewegingen (86 x 6) als gevolg van voorliggend bestemmingsplan. Echter het vigerend bestemmingsplan maakt reeds 43 nieuwe woningen mogelijk waardoor de toename ten opzichte van de planologisch mogelijke situatie 254 extra motorvoertuigen bedraagt. De bestaande infrastructuur is voldoende om deze extra verkeersbewegingen op te vangen.

De gemeente Veldhoven gaat bij de berekening van de parkeerbehoefte uit van de CROW-normen. In het kader van de CROW-normen is ook een parkeerbalans opgemaakt voor de situatie direct gelegen naast en in het plangebied. Ten behoeve van eerder voorgenomen bebouwing van het plangebied zijn voor de onderhavige locatie reeds parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Hiervoor zijn onder andere parkeertellingen uitgevoerd naar het gebruik van deze parkeerplaatsen. Voor de berekening is uitgegaan van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012. Het plangebied ligt in de zogenaamde 'rest bebouwde kom' en in 'sterk stedelijk gebied'. Deze twee eigenschappen effectueren de voorziene parkeernorm.

Het aantal te realiseren wooneenheden is maximaal 86. Om de parkeernorm te berekenen is het noodzakelijk om te weten in welke prijsklassen deze appartementen horen. Per prijsklasse (goedkoop, middelduur en duur) gelden verschillende kengetallen. Logischerwijs wordt de prijsklasse per appartement lager bij een hoger aantal wooneenheden. De BVO per appartement wordt immers minder groot. De parkeernorm is afzonderlijk berekend voor de west- en oostzijde van de Hertgang, omdat het niet aannemelijk is dat men de Hertgang oversteekt om een parkeerplaats te zoeken.

Op basis van de CROW publicatie 317 worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

*Voor de oostzijde van de Hertgang:*

Prijsklasse	Aantal woningen	Norm Min*	Norm Max*	Norm gehanteerd*	Benodigd aantal pp
Goedkoop < 50m <sup>2</sup>	8	1,1	1,9	1,1	8,8
Goedkoop > 50 m <sup>2</sup>	12	1,1	1,9	1,5	18
Midden	0	1,3	2,1	1,7	0
Duur	10	1,5	2,3	1,9	19
	<b>30</b>				<b>45,8</b>

<sup>1</sup> Veldhoven Meerstraat, fase 2. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, 's-Hertogenbosch (BAAC, rapport A-07.0150-B).

\* = Kencijfers zijn inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning

Voor de westzijde van de Hertgang:

Prijsklasse	Aantal woningen	Norm Min*	Norm Max*	Norm gehanteerd*)	Benodigd aantal pp
Goedkoop < 50m <sup>2</sup>	8	1,1	1,9	1,1	8,8
Goedkoop > 50 m <sup>2</sup>	46	1,1	1,9	1,5	69
Midden	0	1,3	2,1	1,7	0
Duur	2	1,5	2,3	1,9	3,8
	<b>56</b>				<b>81,6</b>

\*) = Kencijfers zijn inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning

De parkeernorm van de appartementen, die kleiner of gelijk zijn aan 50m<sup>2</sup>, hebben een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per appartement. Dit is de minimale norm voor een goedkoop appartement in de koopsector. Indien het appartement zou worden verhuurd is de norm lager, namelijk 0,9 parkeerplaats per appartement. De reden dat de minimale norm gehanteerd wordt ligt eraan dat de ervaring geleerd heeft dat in een dergelijk klein appartement meestal maar een persoon woont. Verder betreft het een goedkoop appartement, waarvan de doelgroep niet altijd een auto bezit.

In deze parkeerbehoefte wordt als volgt voorzien:

Aan de oostzijde Hertgang:

Nieuw aan te leggen op eigen terrein tussen de appartementengebouwen:	28 parkeerplaatsen
Reeds aangelegde, beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte **): Parkeerdruk maximaal 90%	11 parkeerplaatsen
Nieuw aan te leggen openbaar:	7 parkeerplaatsen
Totaal beschikbaar:	<b>46 parkeerplaatsen</b>

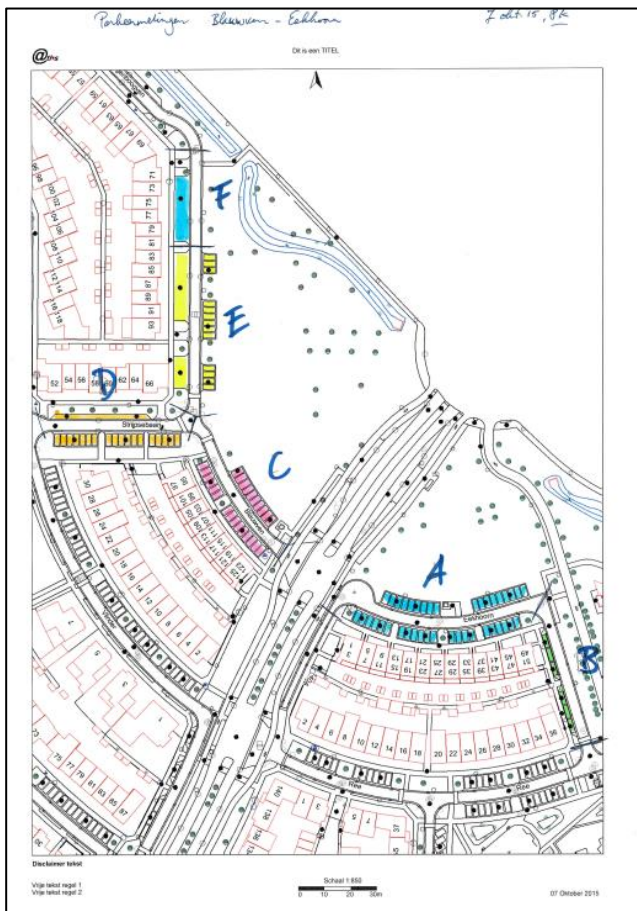
\*\* ) = op basis van in opdracht van de gemeente uitgevoerde parkeertellingen

Aan de westzijde Hertgang:

Nieuw aan te leggen op eigen terrein tussen de appartementengebouwen:	54 parkeerplaatsen
Reeds aangelegde, beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte **): Parkeerdruk maximaal 90%	37 parkeerplaatsen
Nieuw aan te leggen openbaar:	0 parkeerplaatsen
Totaal beschikbaar:	<b>91 parkeerplaatsen</b>

\*\* ) = op basis van in opdracht van de gemeente uitgevoerde parkeertellingen

De parkeertellingen zijn voor de deelgebieden A t/m F gedaan; de oostlob bestaat uit deelgebied A en B en de westlob uit C, D, E en F.



**Figuur 4.5: Parkeertellingen.**

De tellingen laten het volgende beeld zien:

Restcapaciteit in openbaar gebied is aan de Oostzijde (deelgebied A en B) 11 ppl. bij 90% parkeerdruk. Westzijde (deelgebied C, D, E en F) is de restcapaciteit 37 ppl. bij 90% parkeerdruk.

De parkeerhofjes tussen de appartementen zijn semi-openbaar, wat wil zeggen dat de parkeerplaatsen op eigen terrein van de appartementen niet zijn toegewezen, waardoor dubbelgebruik mogelijk is. Omdat er een overcapaciteit is in de westlob, kunnen daar wel een aantal parkeerplaatsen worden toegewezen.

### **Conclusie**

Uit vorenstaande blijkt dat aan de te hanteren parkeernorm op basis van te hanteren CROW-normen voor het onderhavige bouwplan wordt voldaan. Hiermee is gewaarborgd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van het bouwplan.

## 5 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat - Hertgang' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en regels. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard modelregels van de gemeente Veldhoven;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

### 5.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1:1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

### 5.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels wordt uitgegaan van de gemeentelijke modelregels en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld met gebruiks- en bouwregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin de overgangsregels en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

### **Inleidende regels**

#### *Begrippen (art. 1)*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn.

#### *Wijze van meten (art. 2)*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

### **Bestemmingsregels**

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen (optioneel);
- Afwijken van de bouwregels (optioneel);
- Specifieke gebruiksregels (optioneel);
- Afwijken van de gebruiksregels (optioneel);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (optioneel);
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (optioneel);
- Wijzigingsbevoegdheid (optioneel);
- Specifieke procedureregels (optioneel).

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten, dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

#### *Artikel 3 Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden zoals wegen, straten, paden, maar ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bermen. Enkel gebouwen van ondergeschikte aard (zoals nutsvoorzieningen) zijn buiten het bouwvlak toegestaan met een



maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan (zoals verlichting en kunstwerken). De maximale hoogten hiervan zijn opgenomen in de bouwregels.

#### *Artikel 4 Wonen-Gestapeld*

De voor 'Wonen-Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, in de vorm van gestapeld wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Tevens zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte geregeld. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven in de woning rechtstreeks toegestaan. Bij de regels is een lijst met aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen die zijn toegestaan.

#### *Artikel 5 Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'*

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Daarom worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

#### **Algemene regels**

In artikel 6, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Artikel 7 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen en regels omtrent het parkeren. In artikel 8 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen en in artikel 9 de algemene aanduidingsregels, waaronder de luchtvaartverkeerszone - IHCS. In artikel 10 zijn Algemene afwijkingsregels opgenomen, gevolgd door de algemene wijzigingsregels in artikel 11.

#### **Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregels (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 6 Uitvoerbaarheid

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.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie ('Grexwet') opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één 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 1500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

#### **Financiële uitvoerbaarheid planvoornemen**

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De gemeente is eigenaar van de gronden en is een projectovereenkomst inzake verkoop overeen gekomen met de initiatiefnemer Brabants Wonen. De rol van de gemeente is het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële risico's en kosten voor de gemeente worden uitgesloten.

## 7 Procedure

### 7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
  - Vooroverleg met instanties
  - Watertoets
- b. Ontwerp:
  - 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
  - Vaststelling door de Raad
  - 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
  - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
  - Reactieve aanwijzing
  - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 7.2 Vaststelling

#### **Het vooroverleg met instanties**

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die volgens hun werkkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. In het kader van het wettelijk vooroverleg is gebruik gemaakt van het e-formulier. Hierin is ingevuld dat er sprake is van een bestaand stedelijk gebied, waarbij geen aanduidingen van toepassing zijn.

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het ingevulde e-formulier over de in het concept-ontwerpbestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk overleg kan dan als afgerond worden beschouwd. Er is geen noodzaak tot aanpassingen.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

#### **Uitkomsten vooroverleg**

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord herziening Meerstraat - Hertgang' is Toegezonden aan Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Ministerie van Defensie.

Waterschap de Dommel, de Gasunie en Ministerie van Defensie hebben gereageerd op het concept. De resultaten uit het vooroverleg zijn in de nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat - Hertgang' samengevat. In deze nota, die als bijlage 7 bij de toelichting is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

## 7.3 Zienswijzen

Volgens de wettelijke voorschriften heeft het bestemmingsplan van 19 mei 2017 tot en met 29 juni 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en hebben belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.

In vorengenoemde periode zijn 8 zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen en maken onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. De Nota van zienswijzen is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.