



**bestemmingsplan**

# **“Lange Kruisweg 112”**

**PLANTOELICHTING**

NL.IMRO.0861.BP00054-0301



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

**Titel:** **bestemmingsplan "Lange Kruisweg 112"**

Datum: 11 november 2015  
Projectnummer: 2015.125  
Status / versie: definitief / 11-11-15

**Initiatiefnemer:** **Van Santvoort Ontwikkeling BV**  
Contactpersoon: Dhr. B. Oomen  
(Post)adres: De Plank 89  
5504 EE Veldhoven

**Adviesbureau:** **Wintraecken Advies B.V.**  
Auteurs: T. van de Camp Msc. (planoloog), mr. D. (David) Wintraecken  
(planjurist)  
Contactpersoon: David Wintraecken  
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel  
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29  
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl  
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Situatie.....	6
1.3 Het planvoornemen .....	7
1.4 Bestaande planologisch-juridische regeling.....	8
1.5 Doelstelling bestemmingsplan .....	10
1.6 Leeswijzer.....	10
2. Ruimtelijk beleidskader .....	11
2.1 Inleiding .....	11
2.2 Rijksbeleid .....	11
2.3 Provinciaal beleid .....	12
2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid .....	15
3. Milieu- en ruimtelijke waardentoets .....	19
3.1 Inleiding .....	19
3.2 Geluid .....	19
3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid .....	21
3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen .....	22
3.5 Milieueffectrapportage .....	24
3.6 Bodem.....	24
3.7 Water .....	25
3.8 Lucht.....	26
3.9 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
3.10 Flora en fauna .....	31
3.11 Mobiliteit en infrastructuur .....	33
3.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit .....	34
4. Juridische toelichting.....	37
4.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument .....	37
4.2 Systematiek van de regels .....	37
4.3 Bebouwing algemeen .....	38
4.4 Toelichting bestemmingen.....	38
5. Uitvoeringsaspecten.....	39
5.1 Economische uitvoerbaarheid .....	39
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39

## **Bijlagen**

1. De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 7 nieuwe woningen Lange Kruisweg te Veldhoven, 25 juni 2015
2. MILON bv; Verkennend bodemonderzoek aan de Lange Kruisweg 112 te Veldhoven; 7 juli 2015
3. Blom Ecologie; Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Lange Kruisweg 112 te Veldhoven; 25 juni 2015

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Van Santvoort Ontwikkeling BV (initiatiefnemer) heeft bij brief van 9 februari 2015 bij de gemeente Veldhoven een principeverzoek om medewerking ingediend voor het oprichten van zeven woningen aan de Lange Kruisweg 112 te Veldhoven.

De oprichting moet plaatsvinden op gronden die momenteel zijn bestemd voor, en in gebruik zijn als, multifunctioneel gebouw voor maatschappelijke doeleinden. Onderstaande afbeeldingen geven een weergave van de bestaande bebouwing ter plaatse (bron: maps.google.nl).

*Afbeelding 1: Foto straatbeeld bestaande situatie (1)*



*Afbeelding 2: Foto straatbeeld bestaande situatie (2)*



Op 19 april 2015 heeft de gemeente bij brief laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Ten eerste is het plan niet realiseerbaar conform het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer dient derhalve het initiatief te nemen tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Een herontwikkeling van de betreffende locatie naar zeven woningen vindt de gemeente in beginsel een goede ontwikkeling, gelet op de ligging van het perceel in een woonwijk en de nabijheid van het centrum van Veldhoven met alle voorzieningen. Wel vindt de gemeente het vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk meer aandacht te besteden aan de volgende zaken:

- verbijzondering van de hoekwoningen;
- groene uitstraling erafscheidingen;
- breedte maat tussenwoningen;
- vormgeving bergingen;
- parkeren.

Onderhavig document voorziet in een toelichting op de wijziging van het vigerende bestemmingsplan en daarmee op een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast vindt in deze plantoelichting een omschrijving plaats van de manier waarop initiatiefnemer omgaat met de aandachtspunten die de gemeente bij principeakkoord heeft overlegd.

## **1.2 Situatie**

Veldhoven is een plaats en gemeente in het zuiden van de provincie Noord-Brabant. Het is gelegen ten westen van de stad Eindhoven. Het vliegveld Eindhoven Airport ligt even ten noorden van de gemeente Veldhoven.

Het plangebied aan de Lange Kruisweg ligt centraal in de kern Veldhoven. Het plangebied is sinds lange tijd gebruikt voor maatschappelijke doeleinden en omvat een oppervlakte van ruim 900 m<sup>2</sup>. De Lange Kruisweg ligt in een rustige woonwijk met een groot aantal woningen in de nabijheid.

Ten behoeve van de aanwezige voorzieningen en reeds bestaande woningen zijn in de omgeving van het plangebied een ruim aantal parkeervoorzieningen aanwezig. Op navolgende luchtfoto's zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven (bron: maps.live.com).

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie (1)



 Plangebied

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie (4)



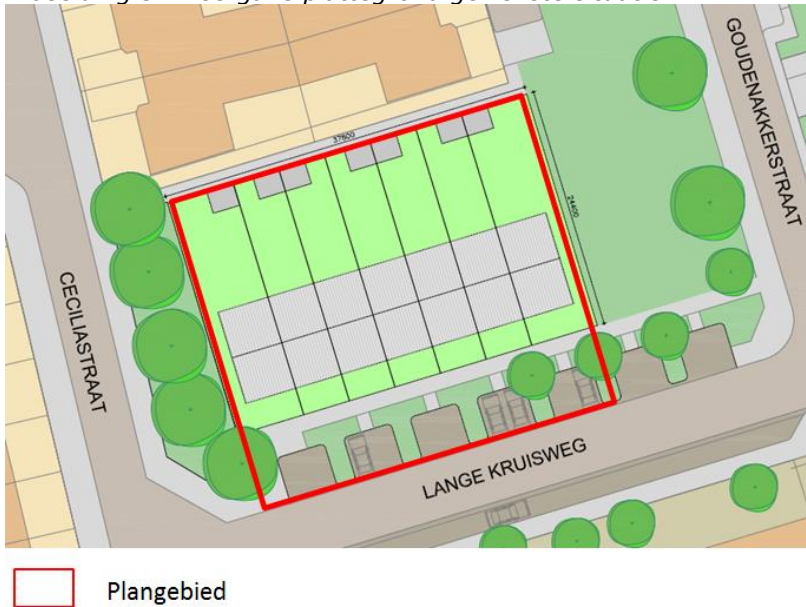
 Globale ligging plangebied

### 1.3 Het planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied aan de Lange Kruisweg 112 in Veldhoven. Tot voor kort is deze locatie in gebruik geweest voor maatschappelijke doeleinden. Het onderliggende plan betreft de sloop van het bestaande pand en de oprichting van zeven aaneengebouwde / geschakelde woningen met tuin en berging. Een en ander heeft een herstructurering van het gehele plangebied tot gevolg.

Onderstaand is een weergave van de nieuwe inrichting van het plangebied. In paragraaf 12 van hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling.

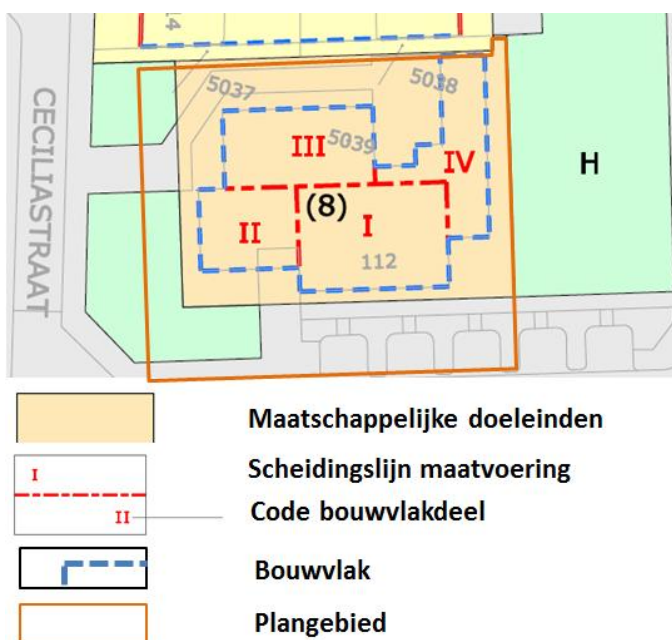
Afbeelding 5: Weergave plattegrond gewenste situatie



## 1.4 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "D'Ekker 2005" en heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "D'Ekker 2005" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied oranje omlijnd aangegeven.

Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "D'Ekker 2005"





De bestemming die vigeert binnen het plangebied betreft reeds een stedelijke functie. De voor 'Maatschappelijke doeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

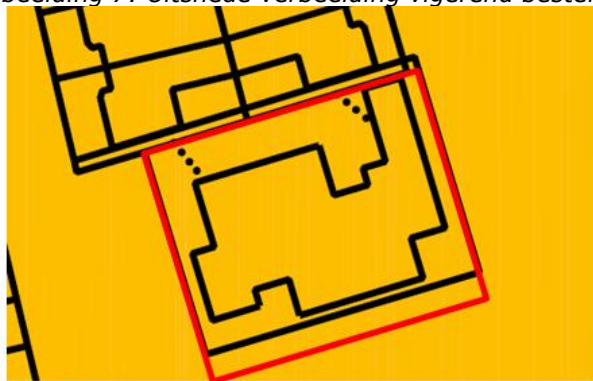
- maatschappelijke doeleinden;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;



een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Op de gronden, als bedoeld in de bestemmingsomschrijving, zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Naast het bestemmingsplan "D'Ekker 2005" is het "Parapluplan 2009" vigerend voor het plangebied. Het "Parapluplan 2009" bestaat uit enkele thematische beleidsuitgangspunten en -thema's welke meerdere vigerende bestemmingsplannen, wat betreft die betreffende uitgangspunten en thema's, 'overrulen'. In het geval van onderhavig plangebied dient zodoende rekening te worden gehouden met de archeologische aanduiding zoals opgenomen in het "Parapluplan 2009", dat rust op het plangebied. Uit onderstaande afbeelding is af te lezen dat het plangebied is aangeduid als 'Terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur'.

Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Parapluplan 2009"



-  Plangebied
-  Terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur

Ten aanzien van 'Terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur' geldt er enkel een 'aanlegvergunning', inclusief mogelijk verkennende onderzoeken ten aanzien van de archeologie, is vereist, wanneer het ontwikkelingsgebied een oppervlakte heeft van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Onderhavig plan omvat een oppervlakte van ruim 900 m<sup>2</sup>. Een archeologische verkenning ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is zodoende niet vereist.

Onderhavig bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het onderliggende bouwplan om zeven woningen te kunnen ontwikkelen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk conform de vigerende bestemmingen, en de vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', ter plaatse van het plangebied.

## 1.5 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "D'Ekker 2005" is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

## 1.6 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, inclusief een uiteenzetting over de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit, wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 4 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de slotconclusie.

## 2. Ruimtelijk beleidskader

### 2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

### 2.2 Rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid.

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 zogeheten '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.

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De woningbouwlocatie doet bovendien geen afbreuk het Uitvoeringsprogramma op het gebied van wonen van de samenwerkende gemeenten in de regio, waar Veldhoven er één van is. Ook gemeente Veldhoven zet in op de ontwikkeling van betaalbare woningen in het stedelijk gebied. Met onderhavig plan vindt er invulling plaats van deze gemeentelijke ambitie. De gemeente Veldhoven streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. De woningen zijn specifiek ontworpen worden voor starters en senioren, woningzoekenden in de lagere prijsklasse.

## 2.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid staat onderhavige planontwikkeling niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte 2014 zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte 2014 van de provincie zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

#### *Concentratie van verstedelijking*

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' (zie onderstaande uitsnede van de structurenkaart).

Afbeelding 8: Uitsnede Structurenkaart provincie Noord-Brabant (Structuurvisie)



De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Noord-Brabant.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Veldhoven behoort tot de regio Eindhoven – Helmond, en met onderhavige ontwikkeling vindt er een concentratie van verstedelijking plaats.

#### **Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de Verordening ruimte 2014 is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavige planontwikkeling. Deze zullen hierna worden behandeld.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant.

Niet alle thematische kaarten, die de Verordening vorm geven, zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: *plangebied in thematische kaarten*

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	<b>Ja</b>
Overige agrarische ontwikkeling en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Binnen het thema 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

Afbeelding 9: *Uitsnede kaartbeeld Stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte)*



- Plangebied
- Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De gemeente Veldhoven heeft deze uitgangspunten en doelstellingen vertaald in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020, de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en haar Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014 (zie hierna paragraaf 2.4).

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

#### **Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan**

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het scheppen van voorwaarden voor stedelijke functies om in bestaand bebouwd gebied te kunnen uitbreiden behoort tot de doelstellingen van dit beleid.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

## **2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid**

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het regionale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het beleid dat relevant is voor onderhavige ontwikkeling aan de Lange Kruisweg 112 te Veldhoven. Niet alle beleidsstukken die momenteel vigeren in de gemeente Veldhoven passen dus de revue.

#### **Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020**

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor de regio. Zoals afgesproken

in de verstedelijkingsafspraken voorziet ook Veldhoven in de eigen actuele woningbehoefte om aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet te komen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de oprichting van woningen in een lage prijsklasse waarmee de woningen passend zijn binnen de omgeving en er wordt tegemoet gekomen aan de actuele behoefte voor woningen in het lagere prijssegment.

### **Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven**

In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (vastgesteld d.d. 3 juni 2009) heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. De structuurvisie gaat niet alleen in op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, maar geeft ook de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur aan. Hiernaast geeft de structuurvisie aan hoe de kwaliteit van de bestaande gebieden kan worden verbeterd. Hierbij is zowel gekeken naar ontwikkelingen die zich binnen vijf jaar zullen voordoen als naar ontwikkelingen voor een wat langere termijn.

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken. De heldere keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

Het overgrote deel van de woningvoorraden is gebouwd vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw. De verschillende wijken laten een mooie afspiegeling zien van de veranderende stedenbouwkundige opvattingen. Om de sociale samenhang te bevorderen, is het van belang dat in elke wijk sprake is en blijft van een hart. Behalve aandacht voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, is het van belang dat ook de huidige woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk blijven (veilig, groen, ruim en variatie). Ten behoeve van de uitwerking van deze opgave zijn de volgende aspecten gegeven:

- Ruime groen- en speelvoorzieningen.
- Aan het openbare gebied: zorgvuldig ontworpen erfscheidingen en zicht op openbaar gebied.
- Pleksgewijze in- en aanvulling van de groenvoorzieningen, met duurzame soorten en een beperkte variatie.
- Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging).
- Versterking van de positie van de aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen.
- Zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de wijken van de voorzieningen, in het bijzonder bij voorzieningen die door schaalvergroting bovenwijks zijn geworden.
- Doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onder andere door het versterken van de zorgcomponent, meer aandacht voor starters en senioren en meer aandacht voor beeldkwaliteit en architectuur (kwalitatieve aanvullingen).

Onderhavig bestemmingsplan betreft de oprichting van zeven woningen. Bij het opstellen van het ontwerp van de betreffende woningen zijn bovengenoemde aandachtspunten zo veel mogelijk in acht genomen. Hierdoor is een plan ontwikkeld dat passend is binnen



de omgeving en dat voldoet aan de eisen en wensen van initiatiefnemer, gemeente, omwonenden en nieuwe bewoners.

### **Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014**

In de woonvisie Veldhoven 2010-2014 'meer dan wonen alleen' zet de gemeente haar ambities op het gebied van wonen voor de komende jaren uiteen. Het startpunt is positief: de inwoners van Veldhoven zijn tevreden over woning en woonomgeving. Daar is Veldhoven trots op. De gemeente wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Dat laatste is ook nodig. Ondanks de hoge tevredenheid zijn er wel degelijk zaken en plekken die aandacht behoeven. Kort samengevat is de boodschap van de woonvisie 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De komende decennia blijft Veldhoven nieuw bouwen, maar de aandacht moet ook uitgaan naar bestaande woongebieden: Hoe kunnen die met de eisen van de tijd meegaan, zodat de inwoners daarin een woning en woonomgeving naar wens vinden?

De kracht van Veldhoven schuilt in de combinatie van dorpse groene woonmilieus en stedelijke voorzieningen. De gemeente kiest er in deze woonvisie voor om het goede van deze twee werelden te behouden en waar nodig te versterken. De prioriteit ligt bij de kwaliteit van het wonen; niet alleen van de woning zelf, maar ook van alle aanverwante zaken. Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de onderstaande punten:

- Inwoners van Veldhoven de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen.
- Accent op het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden.
- Bijdragen aan de regionale woonopgaven.
- Meer samenwerking en maatwerk.

De volgende speerpunten zijn van toepassing:

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toename van het aantal goedkope woningen. Hiermee wordt aangesloten op ten minste één van de drie speerpunten die naar voren komt in de Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014.

### **Klimaat en duurzaam**

De gemeente Veldhoven wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk

hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

**Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied**

Met het woningbouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. De oorspronkelijke maatschappelijke doeleinden zullen na oprichting van de woningen niet als zodanig meer aanwezig zijn. De functie maakt plaats voor zeven geschakelde woningen. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De gemeente Veldhoven streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw. Het onderliggende bouwplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de gemeentelijke visie en sluit tevens aan op de afspraken die regionaal zijn gemaakt. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Voor de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 3.12.

## 3. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

### 3.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

### 3.2 Geluid

#### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

#### **Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan / bouwplan**

##### *Wegverkeerslawaai*

De toekomstige geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op zeven nieuwe woningen binnen het plangebied Lange Kruisweg 112 te Veldhoven is onderzocht door ingenieursbureau De Roever Omgevingsadvies (akoestisch onderzoek wegverkeersla-

waai<sup>1</sup>). Het plangebied ligt niet binnen zones van wegen zodat geen toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden. Ook hoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting  $L_{den}$  op de gevels aan de voorzijde tot 54 dB bedraagt, en op de achterzijde tot 50 dB. De westelijke zijgevel ondervindt de hoogste geluidbelasting, namelijk 55 dB. Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de  $G_{a;k}$ . Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.3 van het onderzoeksrapport. Onderzoek naar de geluidwering valt buiten deze rapportage.

Het woon- en leefklimaat op de gevels en in de achtertuin is beoordeeld volgens de methode Miedema. Hieruit blijkt dat over het algemeen sprake is van een goed tot redelijk leefklimaat.

Er zijn geen beletselen van akoestische aard voor het realiseren van de zeven woningen in het plangebied.

De volledige onderzoeksrapportage van ingenieursbureau De Roever Omgevingsadvies is in bijlage 1 opgenomen.

#### *Industrielawaai*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Spoorweglawaai*

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Vliegtuiglawaai*

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk. Eindhoven Airport is gelegen op circa 5 kilometer, en daarmee ruim voldoende, afstand.

#### *Stiltegebieden*

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

#### *Algehele conclusie*

Beoordeeld is welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

---

<sup>1</sup> De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 7 nieuwe woningen Lange Kruisweg te Veldhoven; 25 juni 2015

### 3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

#### Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

#### Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

#### Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

#### Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan / bouwplan

##### *Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)*

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

##### *Algehele conclusie*

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

### **3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen**

#### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

#### *Kabels en (buis)leidingen*

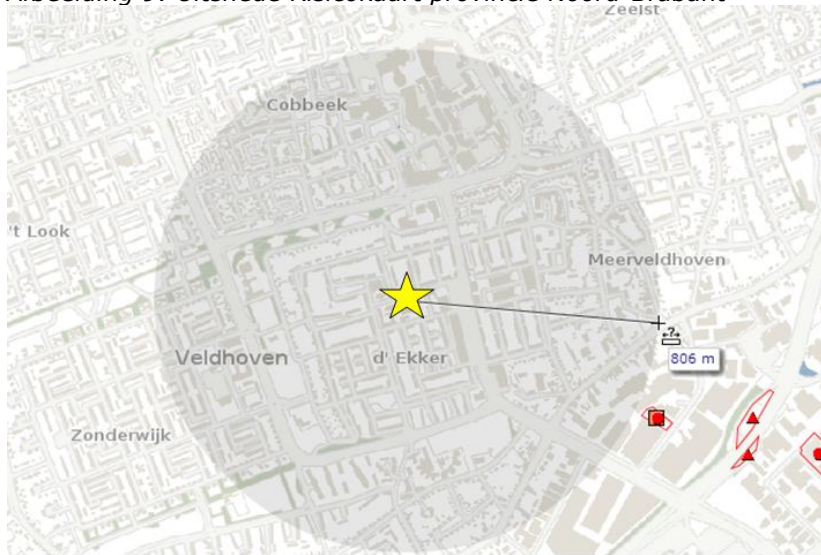
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

#### **Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan / bouwplan**

##### *Externe veiligheid inrichtingen*

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie navolgende de afbeelding) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan.

Afbeelding 9: Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant



★ Globale ligging plangebied

In de directe omgeving (ruim 800 meter) van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting (rode aanduidingen op bovenstaand kaartbeeld). Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen risico voor de kwetsbare objecten in de omgeving.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

#### *Overige kabels en (buis)leidingen*

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

#### *Overige zonering*

Er zijn in en nabij het plangebied geen waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molnbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

#### *Algehele conclusie*

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

### 3.5 Milieueffectrapportage

#### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### **Motivering en conclusies MER voor bestemmingsplan / bouwplan**

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

### 3.6 Bodem

#### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantine.

#### **Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan**

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door MILON bv te Schijndel in juni en juli 2015 een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. De volle-

<sup>2</sup> MILON bv; Verkennend bodemonderzoek aan de Lange Kruisweg 112 te Veldhoven; 7 juli 2015



dige onderzoeksrapportage is in bijlage 2 opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

#### *Vooronderzoek*

De locatie is grotendeels bebouwd met een bedrijfspand met kantoorruimte (voormalig gebouw Stimulans, professionele organisatie voor welzijnswerk). Het gebouw is niet meer in gebruik. Het terrein is gedeeltelijk verhard middels tegels en voor het overige is de locatie in gebruik als (sier)tuin. Volgens historisch topografisch kaartmateriaal was de onderzoekslocatie en directe omgeving tot omstreeks 1963 braakliggend. Omstreeks 1969 is het pand gebouwd met een onderwijsfunctie. Tot op heden is de onderzoekslocatie niet noemenswaardig gewijzigd en in de loop der jaren is de bebouwing rondom de onderzoekslocatie verder uitgebreid. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld.

#### *Onderzoeksresultaten*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetroffen in de grond en het grondwater.

#### *Conclusie en aanbevelingen*

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Slotconclusie is dat het aspect bodem niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

## **3.7 Water**

### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten

hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Waterschap De Dommel maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. Een en ander is opgenomen in het nieuwe Waterbeersplan 'waardevol water', Keur oppervlaktewater 2015, Handreiking Watertoets (versie maart 2015). De huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en gebiedspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

### **Conclusies water voor bestemmingsplan / bouwplan**

Het plan ziet niet op het uitbreiden van verhard oppervlak. De oprichting van een zevental woningen vindt plaats op in de huidige situatie bebouwde / verharde gronden. Een relatief kolossaal pand wordt teniet gedaan ten behoeve van kleinschalige geschakelde woningen met tuinen en bergingen. Er vindt dus geen directe uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Met 678 m<sup>2</sup> aan bebouwd / verhard oppervlak in de huidige situatie tegen 463 m<sup>2</sup> aan bebouwd / verhard oppervlak in de nieuwe situatie is er dus sprake van een aanzienlijke afname van bebouwd / verhard oppervlak. Hierdoor zal de hydrologische situatie verbeteren.

Verder geldt dat in de Goudenakkerstraat en de Ceciliastraat een hemelwaterriool ligt. Dit riool is tot aan de Lange Kruisweg gelegd. De geplande woningen worden, wat betreft afvoer van het hemelwater, aangesloten te worden op het hemelwaterriool en dan bij voorkeur op het hemelwaterstelsel in de Goudenakkerstraat. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemengde stelsel in de Lange Kruisweg.

## **3.8 Lucht**

### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwali-

teitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

### Conclusies lucht voor bestemmingsplan / bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Volledigheidshalve zijn de verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen ingevoerd in de NIBM-tool (versie maart 2015). De ingevoerde verkeersbewegingen zijn worst case en daarom in zekere zin te hoog ingezet. Desondanks blijkt ook dat met deze extra verkeersbewegingen er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
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>	

De afwijking van het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Veldhoven ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

### 3.9 Archeologie en cultuurhistorie

#### Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

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

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

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

De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, def. 10-03-2014).

De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5. Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden (fig. 1).

## Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan / bouwplan

Binnen het plangebied Lange Kruisweg 112 bevindt zich op de beleidsadvieskaart (fig.3) slechts één categorie Waarde-Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting (vergelijk beleidsadvieskaart met de verwachtingskaart, fig.2).

Een vooronderzoek is derhalve nodig als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 2.500 m<sup>2</sup> en 40 cm onder maaiveld). Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.

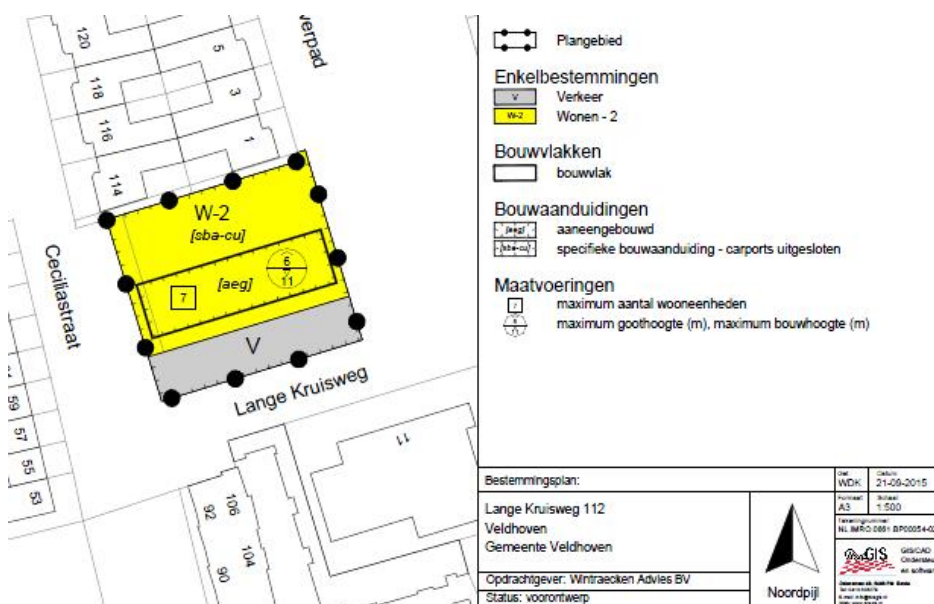
Voor zover inzichtelijk, dienen op diverse plaatsen binnen het plangebied bodemingrepen plaats te vinden. Het plan behelst de sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw van zeven woningen met bijbehorende infrastructuur. Deze ingrepen kunnen negatieve gevolgen hebben voor eventueel te verwachten archeologische resten. Daarom zijn de geplande ingrepen getoetst aan het gemeentelijk archeologiebeleid en de beleidsadvieskaart.

Omdat het plangebied 900 m<sup>2</sup> groot is, zal de totale omvang aan bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm -mv niet groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>, zijnde de ondergrenzen zoals aangegeven op de beleidsadvieskaart. Vanuit beleidsmatig oogpunt wordt archeologisch (voor)onderzoek derhalve niet verplicht gesteld.

Dit betekent evenwel niet dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Deze dienen dan terstond te worden gemeld bij mevvr. M. Scharenborg (beleidsmedewerker Monumenten en Archeologie, gemeente Veldhoven).

In het geval van het plangebied Lange Kruisweg 112 wordt geadviseerd geen archeologisch (voor)onderzoek verplicht te stellen.

Figuur 1. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan.



Figuur 2. Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart gemeente Veldhoven (2014). Ligging plangebied binnen de zwarte cirkel.



Figuur 3. Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven (2014). Ligging plangebied binnen de zwarte cirkel.



### 3.10 Flora en fauna

#### Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

##### Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Ne-

derland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

#### *Flora- en faunawet*

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

#### **Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan / bouwplan**

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Blom Ecologie een Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd<sup>3</sup>. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 3](#) opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

#### *Conclusies*

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Tijdens het broedseizoen (15 maart-15 juli) kan de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels niet worden uitgesloten. De

---

<sup>3</sup> Blom Ecologie; Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Lange Kruisweg 112 te Veldhoven; 25 juni 2015



directe omgeving van de locatie wordt mogelijk gebruikt door foeragerende vleermuizen.

- De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens broedvogels en foeragerende vleermuizen, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van broedvogels dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt dan ook niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt conform advies leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

#### *Acties*

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Werkzaamheden aan het dak uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Inventarisatie van broedvogels door ter zake deskundige als werkzaamheden aan- en/of nabij gebouwen en het terrein in het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart.

### **3.11 Mobiliteit en infrastructuur**

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Lange Kruisweg. Wat dat aangaat wijzigt de situatie niet ten opzichte van de huidige situatie. De woningen worden niet voorzien van eigen opritten of garages. Parkeren geschiedt daarmee dan ook op openbaar gebied.

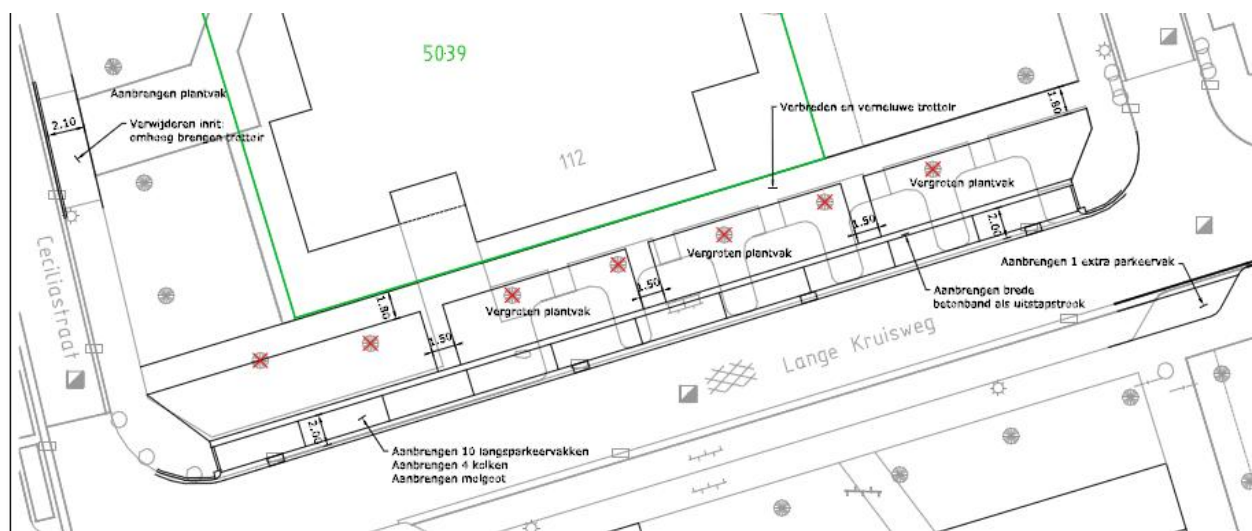
Na realisatie van het bouwplan vindt er nauwelijks een verandering plaats in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige niveau.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling streeft de gemeente Veldhoven naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Uitgaande van woningen die worden gerealiseerd in het goedkope segment dient volgens het bepaalde in het CROW voorzien te worden in 1,8 parkeerplekken per woning. Gelet hierop is voor de ontwikkeling volgens de richtlijnen een totale parkeerbehoefte aan 13 parkeerplaatsen.

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat 1 extra parkeerplaats in het openbaar gebied zal worden gerealiseerd en dat de voor het perceel liggende parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd als langsparkeren. Hiermee zal voorzien worden in 11 parkeerplaatsen ten behoeve van deze ontwikkeling. Omdat dit 2 parkeerplaatsen minder is dan volgens het CROW zijn parkeertellingen uitgevoerd. Hieruit volgt dat de parkeerdruk op dit moment laag is en dat voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is. Na realisering van de 7 woningen in combinatie met het realiseren van 1 extra parkeerplek is er een parkeerdruk van 70%. Deze parkeerdruk is aanvaardbaar.

De hierna volgende kaart is geeft een beeld van de ligging van de te realiseren parkeerplaatsen.

Afbeelding 10: Schetsontwerp wijziging openbare ruimte (bron: gemeente Veldhoven)



### 3.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is in het onderhavige bestemmingsplan met name aandacht besteed aan:

- verbijzondering van de hoekwoningen;
- groene uitstraling erafscheidingen;
- vormgeving bergingen;
- parkeren.

Het laatste aandachtspunt is reeds behandeld in de hieraan voorafgaande paragraaf 3.11.

Onderhavig plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De voormalige maatschappelijke voorzieningen wordt immers herontwikkeld naar een zevental woningen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het ene hoofdgebouw plaatsmaakt voor geschakelde, eigentijdse woningen, wat vormgeving en uitstraling betreft, passend is bij de omgeving.

Het nieuwbouwplan biedt de mogelijkheid bebouwing op te richten dat het homogene karakter van de wijk kan versterken. De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing

zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit en maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Veldhoven. Dit alles conform het welstandsbeleid.

*Afbeelding 11: Impressiebeeld nieuwbouw zeven woningen (1)*



De initiatiefnemer heeft in overleg met de architect besloten de hoekwoningen te verbijzonderen door ze niet van blinde zijgevels te voorzien en het bouwblok van zeven woningen daarmee als geheel uit drie 'voorzijdes' te laten bestaan. Het bouwblok heeft hiermee een open en aantrekkelijk karakter, passend bij de omgeving.

*Afbeelding 12: Impressiebeelden nieuwbouw zeven woningen (3)*



De woningen zijn relatief diep in lengte (9,2 meter) en worden groot in volume door de toegepaste bouwhoogte van 10,5 meter. Om de woonkwaliteit nog groter te maken zijn er diepe achtertuinen (ruim 10 meter) met een aparte berging van ruim 5,5 m<sup>2</sup>. Deze bergingen zijn meegenomen in het definitieve ontwerp van de architect.

De erfafscheidingen aan het openbaar gebied dienen groen van karakter te zijn.

Met de realisatie van het ontwerp dient een representatieve locatie te ontstaan die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Met het bestemmingsplan c.q. het bouwplan wordt tevens zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Het groene karakter van het plangebied blijft zoveel mogelijk in tact.

De gemeente Veldhoven heeft in 2010 het regionale GPRgebouw Duurzaam Bouwen Convenant ondertekend. Dit betekent dat voor alle plannen voor nieuwbouw woningen getoetst wordt of deze plannen voldoen aan de gemeentelijke GPRgebouw ambities. De gemeente stelt in dit kader het GPRgebouw instrument gratis beschikbaar. Met dit instrument kan al in de ontwerpfase (in overleg met de opdrachtgever) een duurzamere woning ontworpen worden door het toepassen van specifieke (aanvullende) maatregelen voor de 5 GPRgebouw thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Door het toepassen van meer duurzaamheidsmaatregelen wordt een hoger 'rapportcijfer' behaald. De gemeente hanteert een GPRgebouw ambitieniveau van ten minste 7.5 gemiddeld over 5 thema's met tenminste een score van 7 voor het thema energie.

Voor de uitwerking van dit bouwplan zal gebruik gemaakt worden van GPRgebouw. In de vooroverlegfase en bij de aanvraag omgevingsvergunning zullen GPRgebouw berekeningen van de maatgevende woningen worden overgelegd, zodat aan het gemeentelijke ambitieniveau duurzaam bouwen kan worden getoetst. Daarnaast is er sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing en uitstraling, waardoor ook de stedenbouwkundige duurzaamheid is uitgewerkt in dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

## 4. Juridische toelichting

### 4.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

### 4.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. 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.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;

- het bouwvlak;
- de aanduidingen.

### **4.3 Bebouwing algemeen**

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

### **4.4 Toelichting bestemmingen**

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Er is een tweetal bestemmingen met bijbehorende bouw- en gebruiksregels gehanteerd.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. groenvoorzieningen en bermen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. kunstobjecten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

Binnen de bestemming 'Verkeer' kan onder andere de parkeervraag worden opgelost. De bestemming 'Wonen - 1' is gekozen omdat deze een goede juridische regeling biedt voor de beoogde aaneengebouwde woningen.

## 5. Uitvoeringsaspecten

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### *Exploitatie*

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven zijn een grondexploitatie overeengekomen welke middels anterieure overeenkomst juridisch is vastgelegd.

#### *Planschade*

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd en heeft niet tot op- en aanmerkingen geleid.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt de inspraakronde overgeslagen. Een ieder wordt derhalve in de gelegenheid gesteld om op het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.