



**BESTEMMINGSPLAN
GROTE KERKEPAD 10
GEMEENTE VELDHOVEN**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 13 december 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Grote Kerkepad 10
IMRO idn	NL.IMRO.0861.BP00071-0401
Versie voorontwerp	April 2016
Versie ontwerp	Juli 2016
Versie vastgesteld	13 december 2016
Opgesteld door	M. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	B. Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het bestemmingsplan	8
1.3 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	11
2.2.1 Planbeschrijving	11
2.2.2 Situering en beeldkwaliteit	11
2.2.3 Landschappelijke inpassing	13
2.2.4 Duurzaamheid	14
2.2.5 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014'	21
3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven	21
3.3.3 Woningbouwprogramma	22
3.3.4 Welstandsnota	22
4. MILIEUASPECTEN	24
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Bodemkwaliteit	24
4.3 Wegverkeerslawaaï	26
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.5.1 Inleiding	27
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	27
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	27
4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen	28
4.5.5 Beoordeling van het plangebied	28
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	30
4.7 Driftzonering	31
4.8 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8.1 Inleiding	31
4.8.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	31
4.9 Natuur en ecologie	33

4.9.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	33
4.9.2	Flora- en faunawet	33
4.10	Cultuurhistorie	38
4.11	Archeologie	38
4.12	Water	40
4.12.1	Inleiding	40
4.12.2	Relevant beleid	40
4.12.3	Waterparagraaf	42
4.12.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	44
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	45
5.3	Algemene toelichting op de regels	45
5.4	Toelichting op de bestemmingen	46
5.4.1	Wonen - Vrijstaand	46
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.	PROCEDURE	48
7.1	Overleg	48
7.2	Zienswijzen	49
7.3	Procedure	49

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Quicksan flora en fauna
3. Nader vleermuizenonderzoek
4. Archeologisch veldonderzoek
5. Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten
6. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Smits en de familie Clesca, hierna initiatiefnemers genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Grote Kerkepad 10'. Initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie Grote Kerkepad 10 te Veldhoven, hierna plangebied genoemd. Het plangebied kent thans een woonbestemming met bouwvlak ten behoeve van één wooneenheid. Ter plaatse is reeds sprake van een woning met bijgebouwen.

Initiatiefnemers zijn voornemens de huidige bebouwing binnen het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats een drietal nieuwe vrijstaande woningen met daarbij behorende bijgebouwen op te richten. Binnen de woonbestemming zullen derhalve drie bouwvlakken worden toegekend ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning binnen elk bouwvlak.

Het plangebied is gelegen grenzend aan de Kempen Campus, in het westen van de kern Veldhoven, gelegen tegen het buitengebied van de gemeente Veldhoven. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op luchtfoto.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014' niet mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied aan Grote Kerkepad 10 te Veldhoven het vigerende bestemmingsplan te worden herzien om de oprichting van een tweetal extra woningen planologisch mogelijk te maken.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven heeft per brief d.d. 16 oktober 2015 te kennen gegeven in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Grote Kerkepad 10' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingplan maakt de toevoeging van een tweetal extra bouwvlakken binnen de woonbestemming aan Grote Kerkepad 10 te Veldhoven mogelijk ten behoeve van de oprichting van drie nieuwe vrijstaande woningen ter plaatse.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Grote Kerkepad, in het westen van de kern Veldhoven. De Grote Kerkepad betreft een zijstraat van de Kromstraat en loopt over in het onverharde Cees Slegerspad. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3967 en kent een oppervlakte van 3.764 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, evenals de topografische ligging van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (links) en topografische kaart ligging plangebied (rechts)

2.1.2 Inrichting van het plangebied

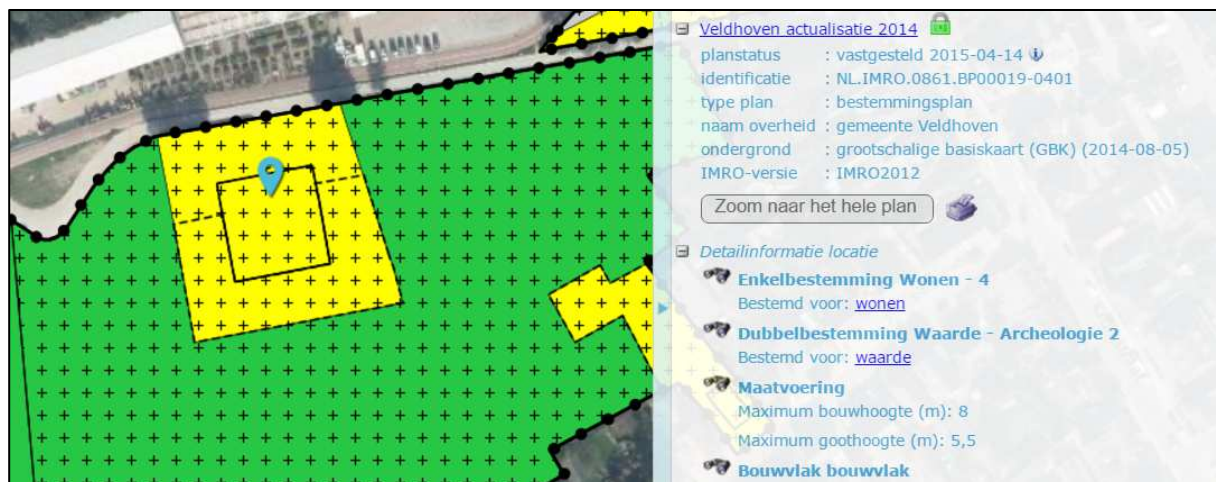
Het plangebied is gelegen aan de Grote Kerkepad te Veldhoven. Deze straat loopt dood voor gemotoriseerd verkeer. Langs deze doodlopende weg loopt een doorgaand fietspad, welke de Kromstraat verbindt met de Kempen Campus en de Nieuwstraat. Ter plaatse van het plangebied aan Grote Kerkepad 10 te Veldhoven is in de huidige situatie sprake van een woonhuis en daarbij behorende bijgebouwen. Deze bijgebouwen bestaan uit een loods met een oppervlakte van 288 m² en een veldschuur met een oppervlakte van 192 m². Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie. De foto rechtsonder geeft het straatbeeld weer, waarbij rechts op de foto het plangebied is gelegen.



Figuur 3: Foto's huidige situatie plangebied

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld op 14 april 2015. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



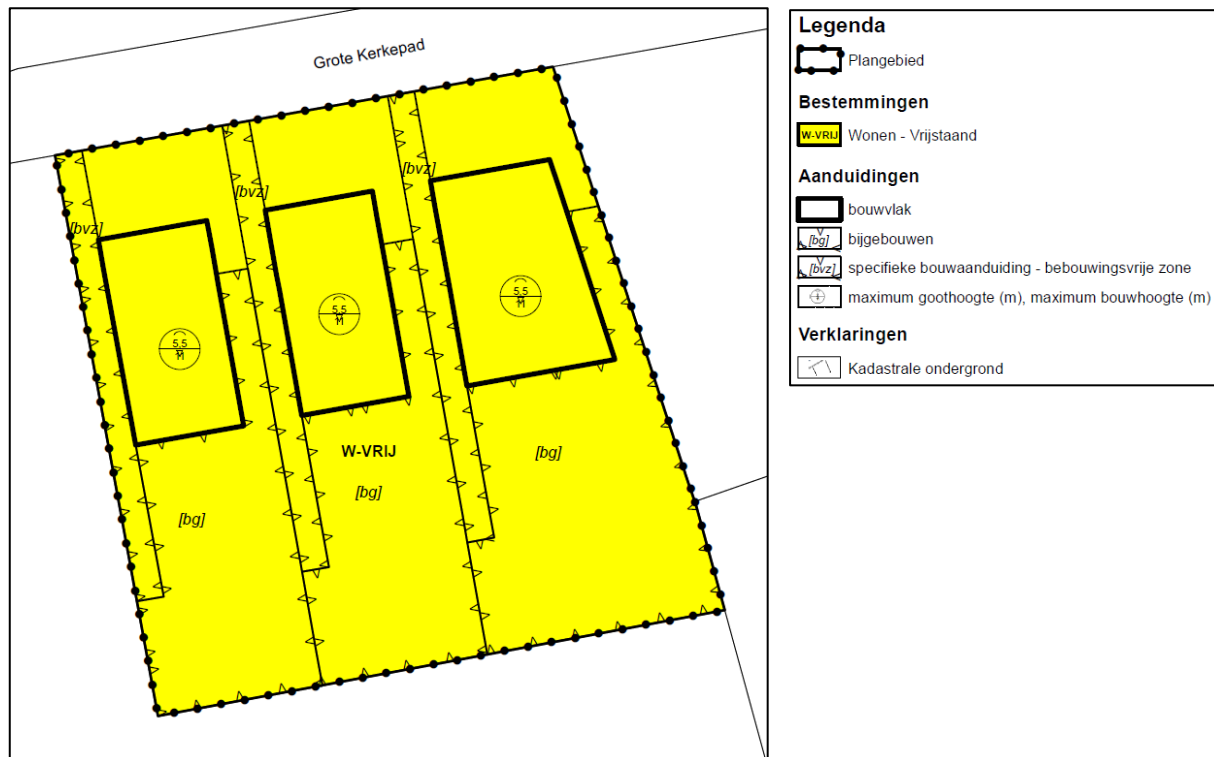
Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – 4' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het plangebied kent tevens een bouwvlak ten behoeve van een woning, waarbij een goot- en nokhoogte is toegestaan van respectievelijk 5,5 en 8 meter. Een gedeelte van het plangebied kent eveneens de bouwaanduiding 'bijgebouwen' ten behoeve van de bij de woning behorende bijgebouwen. Het plangebied biedt derhalve mogelijkheden voor één wooneenheid met daarbij behorende bijgebouwen.

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

De beoogde herontwikkeling ziet op de sanering van het huidige woonhuis met bijgebouwen binnen het plangebied, waarbij de oprichting van drie nieuwe wooneenheden met daar bijbehorende bijgebouwen wordt beoogd. Derhalve zal het huidige bouwvlak binnen de woonbestemming worden opgesplitst in drie afzonderlijke bouwvlakken. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort bij onderhavig bestemmingplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Situering en beeldkwaliteit

De woningen zullen worden opgericht op eenzelfde voorgevellijn, op ten minste 10 meter uit de voorste perceelsgrens. Een hoofdgebouw mag enkel worden opgericht binnen een bouwvlak. De bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en/of binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Ten westen van iedere woning wordt geen bebouwing toegestaan. Dit om geschakelde bouw ter plaatse te voorkomen. Ter plaatse is dan ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone' opgenomen.

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering en beeldkwaliteit aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. In de omgeving van het plangebied is echter weinig woonbebouwing aanwezig. Ter plaatse wordt ingestoken op het wonen in de overgang tussen stedelijke gebied en het buitengebied. Om de overgang naar het omliggende groene gebied geleidelijk te laten verlopen, is de goothoogte beperkt gehouden. De bouwstijl zal dan ook een combinatie vormen tussen landelijk en modern. Navolgend is een impressie gegeven van de beoogde beeldkwaliteit ter plaatse.



Figuur 6: Sfeerimpressie beoogde beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beoogde beeldkwaliteit zijn deels afgeleid van de recent opgerichte en nog op te richten woningen binnen de wijk Zilverackers en omliggende bebouwing in de omgeving van het plangebied. De beoogde woningen zullen in elk geval voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen van 5,5 meter;
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- De dakhelling dient ten minste 40 graden te bedragen en maximaal 70 graden;
- De gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen', met een maximum van 150 m² per woning;
- De oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- De goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- De bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

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

2.2.3 Landschappelijke inpassing

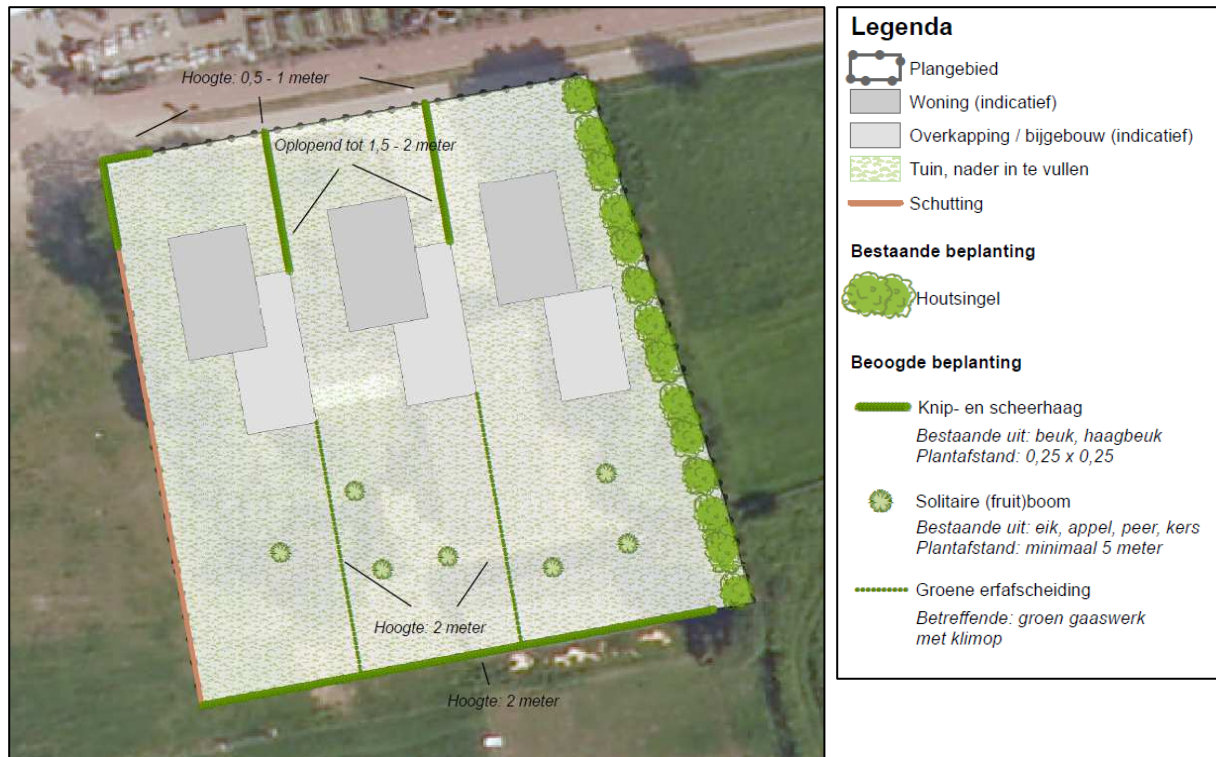
Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Aangesloten dient daarbij te worden bij de landschapselementen in de omgeving. Hierbij is eveneens gekeken naar de beoogde landschappelijke inpassing van de beoogde kinderboerderij ten westen van het plangebied. In navolgende figuur is een schets weergegeven met de beoogde landschappelijke inpassing van de aangrenzende kinderboerderij. De beoogde drie kavels binnen het plangebied aan Grote Kerkepad 10 zijn hierbij eveneens inzichtelijk gemaakt, ten noorden en noordoosten van de beoogde kinderboerderij.



Figuur 7: Schets landschappelijke inpassing kinderboerderij, grenzend aan plangebied (Bron: vastgesteld bestemmingsplan Kempen Campus-herziening kinderboerderij)

Het plangebied is thans landschappelijk goed ingepast. Met de beoogde herontwikkeling worden deze landschapselementen zo veel als mogelijk behouden. De houtsingel in het oosten van het plangebied is echter in de loop der jaren dermate fors uitgegroeid dat deze overheersend is ten opzichte van de oostelijke kavel. Daarbij bevat deze houtsingel eveneens niet-streekeigen soorten. Beoogd wordt deze houtsingel uit te dunnen, waarbij in elk geval de niet-streekeigen soorten zullen worden verwijderd. De houtsingel zal daarbij minder breed worden dan in de huidige situatie, maar voor het belangrijkste deel blijft deze behouden en duurzaam onderhouden.

De beoogde woningen worden tevens landschappelijk ingepast. Gedacht kan hierbij worden aan erfafscheidingen in de vorm van lage beukenhagen aan de straatzijde, oplopend tot middelhoge tot hoge beukenhagen op de perceelsgrenzen. Een gesloten erfafscheiding dient te worden voorkomen. De kavels dienen tevens te worden ingepast middels enkele streekeigen solitaire bomen als beuken en eiken of enkele hoogstamfruitbomen als appel, peer en kers. Navolgend is een inrichtingsschets weergegeven van het plangebied met de beoogde landschappelijke inpassing.



Figuur 8: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing plangebied

De landschapselementen dienen duurzaam te worden onderhouden. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.4 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4. Met de oprichting van de beoogde woningen dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid. Mogelijkheden voor het duurzaam bouwen van de woning is de toepassing van bodemenergie, groene daken of daken met zonnepanelen of hogere isolatiewaarden dan wettelijk verplicht waardoor bijvoorbeeld een energieneutrale woning wordt nagestreefd. Daarnaast kan het hemelwater dat valt op het nieuwe verhard oppervlak binnen het plangebied worden hergebruikt of lokaal worden geborgen en geïnfiltreerd. Initiatiefnemers zijn voornemens duurzaam te bouwen door middel van bijvoorbeeld zonnecollectoren. Daarnaast wordt het hemelwater dat valt op het nieuwe verhard oppervlak

geïnfiltreerd op eigen terrein. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen wordt hier nader aandacht aan besteed.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Grote Kerkepad. Dit betreft een zijstraat van de Kromstraat en loopt over in het onverharde Cees Slegerspad. Na het plangebied loopt deze straat niet meer verder voor gemotoriseerd verkeer. Het pad is recentelijk vernieuwd en is geheel met klinkers bestraat. De woningen worden op een afstand van ten minste 10 meter vanuit de voorste perceelsgrens opgericht en zijn daarmee voor wat betreft veiligheid gelegen op voldoende afstand van deze straat.

In het verleden werden ter plaatse een aantal maanden per jaar asperges verkocht, met veel vervoersbewegingen over de Grote Kerkepad tot gevolg. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal extra wooneenheden toegevoegd, maar worden geen asperges meer verkocht. Derhalve zal de beoogde herontwikkeling niet leiden tot een verkeerstoename. De beoogde herontwikkeling vormt dan ook geen belemmeringen voor de Grote Kerkepad.

Langs de Grote Kerkepad bevindt zich tevens een fietspad. Het fietspad ondervindt geen hinder van de beoogde herontwikkeling.

Voor de veiligheidsdiensten zoals de brandweer, dient een tweede onafhankelijke toegang aanwezig te zijn. Dit is mogelijk via het onverharde pad Cees Slegerspad, welke uitkomt op de Grote Kerkepad. Dit onverharde pad is toegankelijk voor de veiligheidsdiensten en hoeft hiertoe dan ook niet te worden aangepast.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Per woning zullen conform de CROW-richtlijnen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd op eigen terrein, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen verankerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal extra woningen toegevoegd binnen de huidige woonbestemming. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;

- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen.

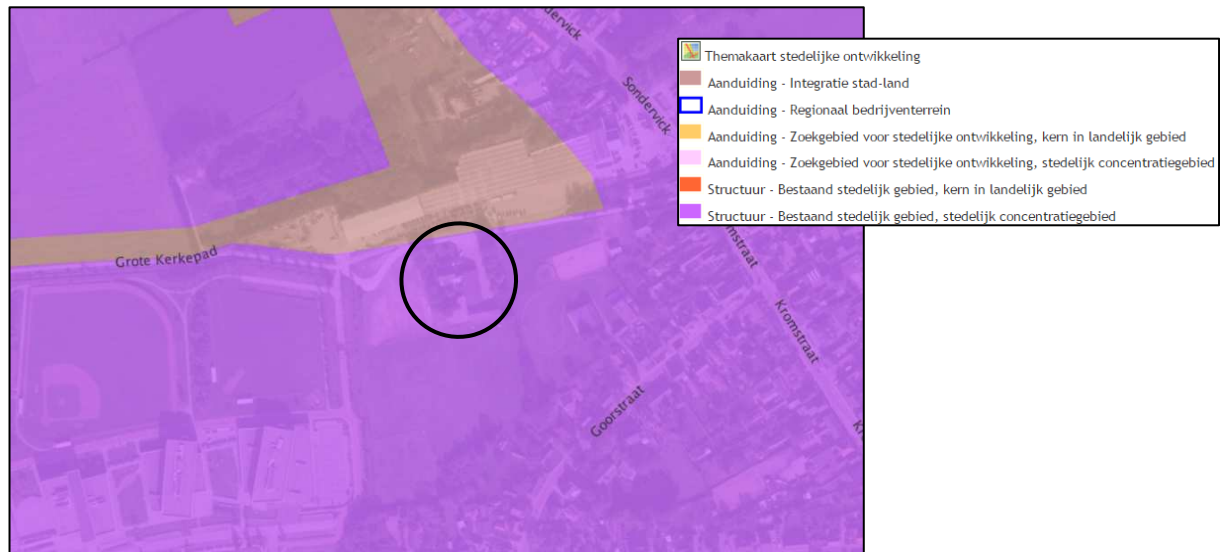
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte (per 15-7-2015) geweest.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

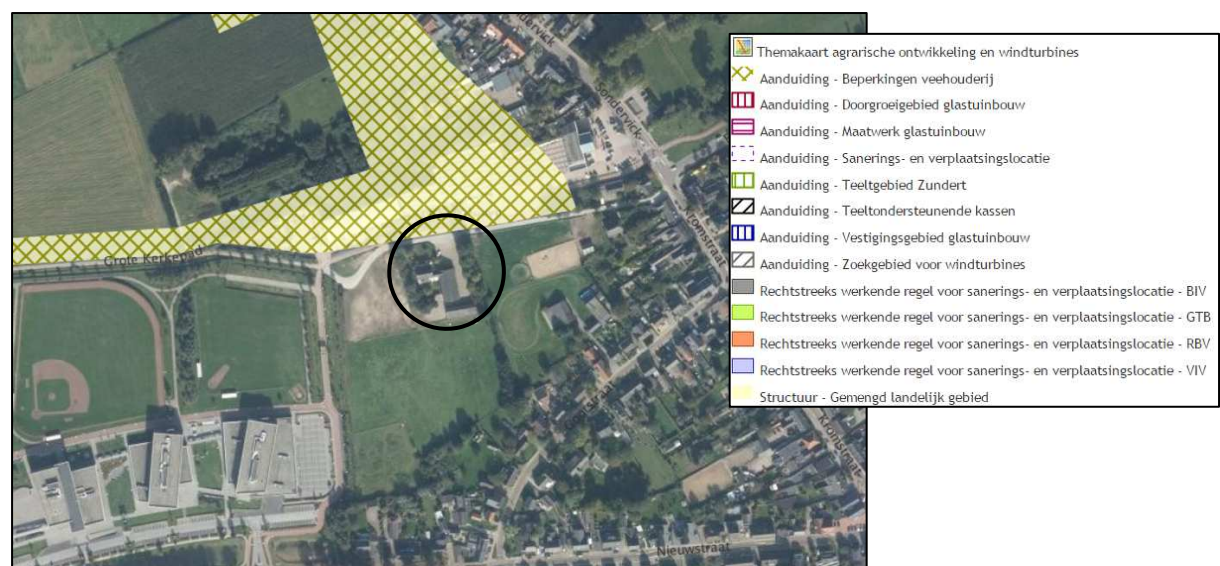
3.2.2.2 Themakaarten

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) met de daarbij behorende regels.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. De toevoeging van een tweetal extra woningen binnen het plangebied betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is gelegen grenzend aan het 'Gemengd landelijk gebied' met tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze aangrenzende structuur of aanduiding.

Het plangebied is op de overige themakaarten niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied wordt de huidige woning met de aanwezige, verouderde, bijgebouwen gesaneerd, waarvoor een drietal nieuwe, hedendaagse woningen met daarbij behorende bijgebouwen in de plaats komt. De woningen zullen verder landschappelijk worden ingepast middels streekeigen beplanting. In paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing nader toegelicht. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving tot gevolg.

Met de toevoeging van een tweetal extra woningen, zal geen sprake zijn van stedelijke ontwikkeling. De woningen worden opgericht binnen de bebouwde kom van Veldhoven, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid.

3.2.2.4 Artikel 4.3, Nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is in de verordening aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg daarbij dienen te worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal extra woningen toegevoegd binnen het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. In paragraaf 3.3.3 wordt de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw nader beschreven, waarbij eveneens wordt gerefereerd aan het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is derhalve passend binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

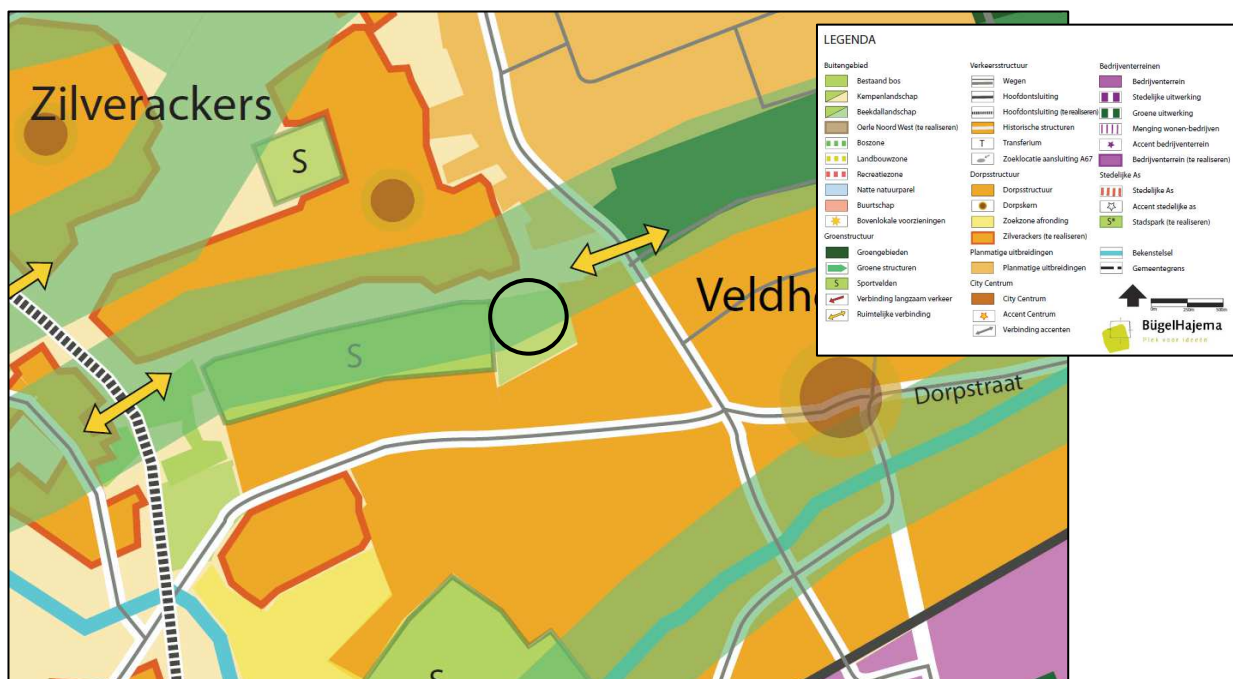
3.3.1 Bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014'

Ter plaatse van het plangebied aan Grote Kerkepad 10 te Veldhoven is het bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld op 14 april 2014. Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisatieslag in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet in 16 specifieke locaties, waarbij het oude bestemmingsplan is geactualiseerd. Tevens is in een aantal gevallen conform verleende bouwvergunningen voorzien in een passende bestemming met bijbehorende regeling.

Ter plaatse van het plangebied is thans de bestemming 'Wonen – 4' toegekend met een bouwvlak ten behoeve van één wooneenheid met daarbij behorende bijgebouwen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van een tweetal bouwvlakken binnen de woonbestemming, ten behoeve van de oprichting van een tweetal extra wooneenheden ter plaatse. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 2009. In de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gehele grondgebied. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven richt zich veeleer op kwaliteiten en het versterken van de identiteit.



Figuur 11: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als gelegen binnen het beekdallandschap binnen de groene structuur, grenzend aan de sportvelden behorende bij de Kempen Campus. De gemeente Veldhoven stelt in de structuurvisie dat vernieuwingen plaats moeten vinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Vernieuwingen en intensiveringen dienen plaats te vinden binnen de huidige grenzen van de bebouwde kommen met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke context.

Bij de naoorlogse uitbreidingen zijn fraaie groene structuren gerealiseerd. Deze vormen thans de zogenaamde 'groene vingers' die zorg dragen voor het contact tussen het stedelijk gebied en het landschap. De groene vingers geven kwaliteit en identiteit aan Veldhoven en bieden de ruimte om te ontmoeten en te recreëren. De beoogde woningen ter plaatse van het plangebied zullen landschappelijk worden ingepast, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de groene structuur van ter plaatse.

3.3.3 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma van de Stedelijke Regio Eindhoven is voor een periode van 10 jaar vastgesteld. Het meest recentelijk vastgestelde programma betreft de periode van 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 en laat voor Veldhoven een ruimte zien van 3.144 woningen voor die periode.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600; circa 200 woningen per jaar). In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 102 woningen in de categorie 'her en der' opgenomen. Het gaat om particuliere initiatieven, deels gebaseerd op concrete initiatieven. Deels fictief ingeschat op 12 per jaar (gemiddeld ervaringscijfer) en deels gebaseerd op bekende getallen (2013: 10, 2014: 0 en 2015: 9) en deels geschat (gemiddeld ervaringscijfer, 2016: 11 en vanaf 2017: 12 per jaar). Een beperkt aantal van deze laatste schatting betreft incidentele woningbouw binnen de harde plancapaciteit. Het overgrote deel betreft geplande plancapaciteit ten behoeve van kleinschalige particuliere initiatieven. Dit laatste betreft dus initiatieven waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen om een bouwtitel te verkrijgen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande woning gesloopt, waarvoor een drietal nieuwe woningen in de plaats komen. Derhalve heeft de beoogde herontwikkeling twee extra woningen tot gevolg. Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat past binnen het aantal dat is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma onder de categorie 'her en der'. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeente Veldhoven heeft in 2008 de Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota Veldhoven 2008 is aangegeven of ter plaatse van een bouwvoornemen voldaan moet worden aan welstandscriteria en wat deze criteria zijn. In navolgende figuur is een uitsnede van de welstandsnota weergegeven.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in welstandsnota

Het plangebied is in de welstandsnota aangeduid als gelegen in het 'Buitengebied', gelegen in het 'groene gebied' (G2). In de 'groene gebieden' is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en transformeren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren. Er wordt getoetst aan de bijbehorende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.

Bij uitwerking van het bouwplan dient de welstandsnota in acht te worden genomen, waarbij aandacht dient te worden besteed aan de reeds aanwezige beeldkwaliteit in de omgeving.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied wordt de huidige woning met bijgebouwen gesloopt, waarvoor een drietal nieuwe woningen met bijgebouwen in de plaats komen. Derhalve zal sprake zijn van de toevoeging van een tweetal extra woningen ter plaatse. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2 Bodemkwaliteit

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is ter plaatse van het plangebied reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 “Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek”. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

Tabel 6.1 Samenvatting resultaten

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Toetsing
<i>Bovengrond</i>		
MM1	PAK	> achtergrondwaarde
MM2	-	-
<i>Ondergrond</i>		
MM3	-	-
MM4	-	-
<i>Grondwater</i>		
B1	nikkel	> interventiewaarde
	barium, cadmium, lood, zink	> streefwaarde

- geen overschrijding

Ter plaatse van de tank zijn in de ondergrond (MM4) en in het grondwater (B1) zowel organoleptisch als analytisch geen oliecomponenten waargenomen. Derhalve dient de onderzoekshypothese “verdacht” te worden verworpen.

Daar in de bovengrond een licht verhoging aan PAK is aangetroffen en het grondwater licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging van de betreffende parameter aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt dat nikkel regelmatig licht tot sterk verhoogd wordt gemeten in het grondwater. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.”

Het uitgevoerde onderzoek (“Verkennd bodemonderzoek Grote Kerkepad 10 te Veldhoven”, door Lankelma Geotechniek Zuid B.V., opdrachtnummer 67341, d.d. 21 augustus 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden.

Het plangebied is gelegen aan het eind van de doorlopende weg Grote Kerkepad. Afgezien van de eigen vervoersbewegingen ten behoeve van de beoogde drie woningen binnen het plangebied, worden geen vervoersbewegingen verwacht. Gesteld kan worden dat voor wat betreft de Grote Kerkepad altijd voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde in het kader van de Wet geluidshinder. Het plangebied is tevens gelegen binnen de geluidzone van de Kromstraat/Sondervinck. Op basis van de Regionale verkeersmilieukaart kan worden vastgesteld dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning dient niettemin aandacht te worden besteed aan het binnenniveau. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen op basis van het op dat moment geldende Bouwbesluit, is een binnenniveau van 33 dB binnen de woningen gewaarborgd en zal te allen tijde sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van een tweetal extra vrijstaande woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen,

zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten wordt geanticipeerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dat op 1 april 2015 van kracht is geworden. Op grond van artikel 8, lid 2 hoeft geen complete verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Artikel 8, lid 2 stelt namelijk dat indien het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg met minder dan 10% toeneemt en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient tevens aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied.

4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

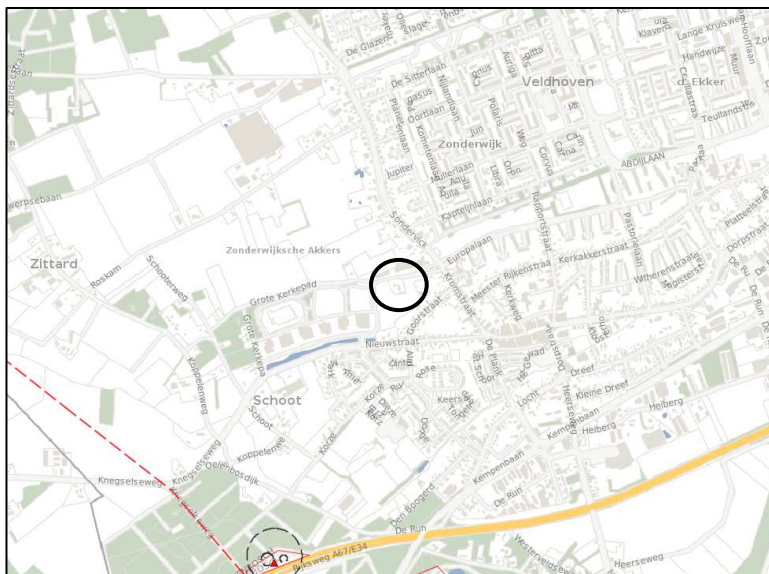
Het externeveiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen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

Door de gemeente Veldhoven lopen verschillende buisleidingen, de gemeente voert daarom groepsrisicoberekeningen uit voor locaties waar een relevant groepsrisico te verwachten is. Eén van deze locaties is Veldhoven Noord, waar twee hogedruk-aardgastransportleidingen van de Gasunie gebundeld door bewoond gebied lopen.

4.5.5 Beoordeling van het plangebied

4.5.5.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 13: Risicokaart provincie Noord-Brabant

4.5.5.2 Risicovolle inrichtingen

Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is in de omgeving van het plangebied geen risico-object aangegeven. Wel wordt bij het tegenover het plangebied gelegen tuincentrum de mogelijkheid geboden voor de opslag van consumentenvuurwerk. Op basis van de oprichtingsvergunning Wet milieubeheer wordt een contour van 8 meter bepaald vanaf de deur van de vuurwerkkluis. Deze bevindt zich in het achterste, meest westelijk gelegen gebouw op het terrein. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ten minste 25 meter tot dit gebouw en is daarmee niet gelegen in de risicocontour van deze opslag.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

4.5.5.3 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. De meest dicht bij het plangebied gelegen weg betreft de A67. Met een afstand van circa 1.000 meter tot deze route zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Transportleidingen

Op een afstand van circa 1.400 meter ten zuidwesten van het plangebied is een buisleiding gelegen van Petrochemical Pipelines Services BV met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 12 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen dit invloedsgebied en heeft derhalve geen invloed op onderhavig plan.

Luchtvaart

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

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

4.5.5.4 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal personen binnen het plangebied met minder dan 10% toenemen. Derhalve hoeft geen verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Ter plaatse wordt een drietal nieuwe woningen beoogd, daar waar thans sprake is van één woning.

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 300 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan Sondervick 39 te Veldhoven. Op deze veehouderij zijn navolgende dieraantallen vergund:

5505 NB, Sondervick 39, VELDHOVEN

Beschikingsdatum: 25-01-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	6	30	0	9	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	10	21	0	2	0	0
Totalen						16	51	0	11	0	0

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Sondervick (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Op deze veehouderij worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Binnen de bebouwde kom dient ten aanzien van een dergelijke veehouderij een afstand aangehouden van ten minste 100 meter. Met een afstand van circa 300 meter wordt aan deze vereiste afstand ruim voldaan. Het aspect voorgrondbelasting vormt derhalve geen bezwaar.

Het aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Het aspect geurhinder vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen.

4.7 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en bijvoorbeeld boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen land- of tuinbouwbedrijf gevestigd waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Tegenover het plangebied is een tuincentrum gevestigd, waar wel sprake kan zijn van buitenverkoop. Bij een dergelijk tuincentrum wordt echter niet geteeld, waarbij ook geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Indien planten worden bespoten, wordt dat gedaan met water.

Het aspect driftzonering is derhalve voor onderhavige ontwikkeling geen bezwaar.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Grote Kerkepad kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' kan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.8.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven worden navolgend per bedrijf nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op het effect op het plangebied.

Tuincentrum Coppelmans

Aan Sondervick 17 is Tuincentrum Coppelmans gevestigd. Dit tuincentrum is gelegen tegenover het plangebied. Dit tuincentrum valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 10 meter tot een gevoelig object. Tussen de

bedrijfsbestemming van het tuincentrum en de woonbestemming van het plangebied, is sprake van een afstand van 10 meter. Daarbij worden de bouwvlakken binnen de beoogde woonbestemming gelegen op een afstand van 10 meter uit de perceelsgrens. Derhalve zal altijd sprake zijn van een afstand van ten minste 20 meter tot de beoogde woningen en wordt ruim voldaan aan de gestelde richtafstand.

Kempen Campus

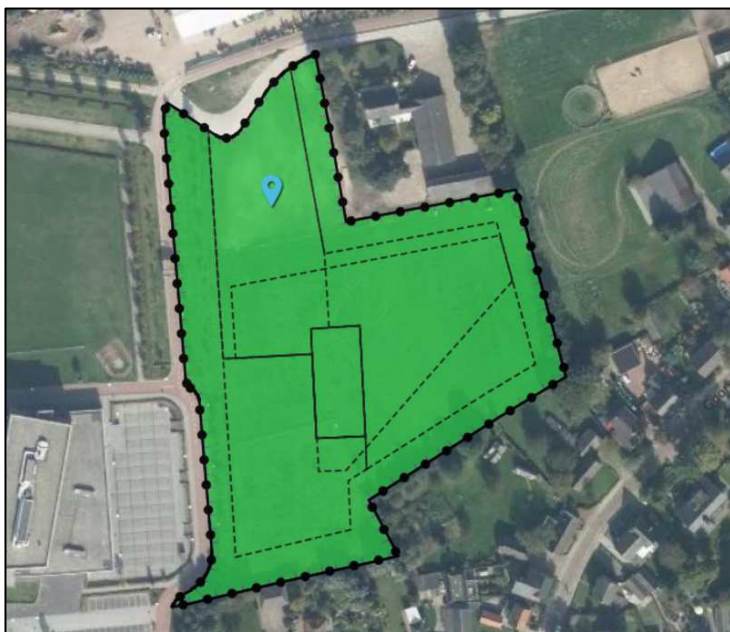
Ten zuidwesten van het plangebied is de Kempen Campus gelegen. Sprake is van de bestemming 'Maatschappelijk', ten behoeve van de school ter plaatse. Deze maatschappelijke functie valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 85 meter is deze maatschappelijke functie gelegen op voldoende afstand tot het plangebied.

Sportvelden Kempen Campus

Ten westen van het plangebied zijn tevens de sportvelden gelegen, behorende bij de Kempen Campus. Ter plaatse is sprake van de bestemming 'Sport'. In verband met de aanwezige verlichting, vallen deze sportvelden binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelige functie. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 50 meter en is daarmee gelegen op voldoende afstand van deze sportvelden.

Kinderboerderij

Ten westen en zuiden van het plangebied, direct grenzend hier aan, is thans een bestemmingsplan in voorbereiding. Ter plaatse wordt een kinderboerderij beoogd met dierenweide met schuilhutten, een speelweide, een klus- en knutselruimte, een moestuin, een boomgaard en een eenvoudig instructiegebouw (Bron: vastgesteld bestemmingsplan 'Kempen Campus - herziening kinderboerderij', 22 maart 2016). Navolgend is de digitale verbeelding weergegeven van dit bestemmingsplan, waarbij ten noordoosten hiervan het plangebied te zien is.



Figuur 15: Verbeelding bestemmingsplan 'Kempen Campus-herziening kinderboerderij', ten zuidwesten van het plangebied

De kinderboerderij ter plaatse valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. De buitenste rand van het plangebied van de kinderboerderij, met een breedte van 10 meter, is bestemd voor landschappelijke inpassing. Ter plaatse wordt geen bebouwing toegestaan, en het houden van dieren evenmin. De activiteiten ter plaatse zullen derhalve altijd plaatsvinden op een afstand van minimaal 10 meter tot de beoogde woonbestemming aan Grote Kerkepad 10. Daarbij zal het meest dicht bij de kinderboerderij gelegen bouwvlak, gelegen zijn op een afstand van nog eens 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Derhalve zal het meest dicht bijgelegen hoofdgebouw gelegen zijn op een afstand van ten minste 13 meter tot de kinderboerderij. Voldaan zal dan ook worden aan de richtafstanden zoals gesteld in de VNG-brochure.

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

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Kempenland-West, gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde toevoeging van een tweetal extra woningen, geen significant effect heeft op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.9.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt het huidige woonhuis met bijgebouwen gesloopt. Na de sanering wordt een drietal woningen opgericht. Deze bebouwing zal zich bevinden ter plaatse van de thans aanwezige erfverharding.

Ter plaatse van het plangebied is door Lomans Ecoworks een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Conclusies

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op circa 1700 meter afstand van de beekloop ‘ De Run’, welke behoort tot Natura 2000- gebied ‘Leenderbos, Groote heide en De Plateaux ‘. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot het Natura 2000- gebied kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (EHS). De herontwikkeling zal gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, geen nadelig effect hebben op planologisch beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Aanwezige foerageer- en nestgelegenheid blijven behouden en zullen voor een aantal vogels toenemen door aanbrengen van kleinschalige landschapselementen. Met de bestemmingswijziging van het plangebied zullen ecologische waarden toenemen, waar niet alleen vogels, maar ook andere soortgroepen van zullen profiteren.

Vleermuizen

Vaste rust- en verblijfplaatsen

De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in de bedrijfswoning kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar verblijfsfuncties voor vleermuizen wordt aanbevolen.

Vliegroutes- en foerageergebied

In het plangebied zijn geen structuren aanwezig die behoren tot belangrijke vlieg- of foerageerroutes. Het plangebied vormt geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Echter dit is geen essentieel foerageergebied. In de omgeving zijn alternatieve foerageermogelijkheden. In het nieuwe plan worden foerageermogelijkheden belangrijk versterkt door de landschappelijke inpassing met inheems groen.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, amfibieën, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook

een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Eindconclusie:

- **De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zullen geen negatieve effecten hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.**
- **De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zullen geen negatieve effecten hebben op lichtbeschermde soorten.**
- **De aanbevelingen voor Vogels (6.2) dienen in acht genomen te worden.**
- **Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen voor vleermuizen is noodzakelijk.**

Aanbevelingen

Vogels

Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in het plangebied of directe omgeving. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Tips voor inrichting leefgebied voor Steenuil

Hier volgen enkele aanbevelingen voor het aanbrengen van landschapselementen ter stimulering van het leefgebied voor Steenuilen. De landschappelijke inpassing kan worden afgestemd op deze soort door onder meer jaarrond voldoende voedselaanbod te creëren en geschikte nest- en schuilplekken aan te leggen.

Enkele te nemen maatregelen:

- zorgen voor kortgrazige percelen schapen- of paardenweitjes
- aanplanten van een hoogstamfruitboomgaard en struiken of bomen die vruchten dragen
- aanleggen van een poel
- aanleg (knot) boomsingels en struwelen, het aanbrengen van takkenhopen
- verblijfplaats aanbieden in de vorm van een steenuilenkast
- zorgen voor zit- en uitkijkposten

Vleermuizen

Samenvatting:

Geplande ontwikkelingen, effecten op vleermuizen en mogelijk vervolgscenario

Met de beoogde herontwikkeling wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt. Het is niet uit te sluiten dat vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn in de bedrijfswoning. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd. Tijdens de sloopwerkzaamheden kunnen aanwezige vleermuizen daarbij verstoord worden, gewond raken of mogelijk gedood worden. Nader onderzoek is noodzakelijk om de verblijfsfuncties die de woning kan vervullen voor vleermuizen vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol

waarbij in de periode tussen half mei en eind september een viertal veldbezoeken plaatsvinden om soorten en functies vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Als de functies van het plangebied voor vleermuizen in beeld gebracht zijn en er negatieve effecten door de sloopwerkzaamheden te verwachten zijn, kunnen passende mitigerende/compenserende maatregelen voorgesteld worden. Door te nemen maatregelen kunnen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora en faunawet worden vermeden. Dit betekent dat er geen dieren gedood, verwond of actief verstoord mogen worden en dat in geval van significant belangrijke verblijfplaats deze tijdig op een goede manier vervangen dienen te worden. De ecologische functie die het plangebied mogelijk voor de betreffende populatie vervult moet onverminderd blijven bestaan.

Om te voorkomen dat dieren gedood, verwond of actief verstoord worden, kunnen o.a. de volgende maatregelen nodig zijn:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de kwetsbare perioden.
- Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden, ruim voordat de sloop gaat plaatsvinden.
- Bij het verdwijnen van een verblijfplaats kunnen in pandige voorzieningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw, zodat deze geschikt is voor vleermuizen om in te verblijven.

De voorgestelde maatregelen worden opgenomen in een 'mitigatieplan'. Om zeker te weten dat de geplande maatregelen voldoende zijn, kan samen met het ingediende mitigatieplan een ontheffing aangevraagd worden bij RVO."

De quickscan flora en fauna (Lomans Ecoworks, projectnummer 08-16, d.d. 10 juni 2016) is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Door Lomans Ecoworks is tevens een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Conclusies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële vliegroutes en /of essentiële foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis verwacht.

Door de beoogde herontwikkeling zal de huidige bebouwing verdwijnen en daarmee een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor zullen mitigerende maatregelen moeten worden voorgesteld. Deze worden opgenomen in een mitigatieplan en ter goedkeuring voorgelegd aan RVO samen met de ontheffingsaanvraag voor de gewone dwergvleermuis. Omdat het plangebied volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur, kan worden gesteld dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Aanbevelingen

In verband met het feit dat er in de bedrijfswoning een zomerverblijf aanwezig is van de gewone dwergvleermuis, wordt geadviseerd om tijdig mitigerende maatregelen te nemen

in verband met het aanvragen van een ontheffing. Hiervoor dienen 4 platte vleermuiskasten in de directe omgeving van de woning (max. 100 m afstand) opgehangen te worden op minimaal 3,5 m hoogte. De kasten dienen geschikt te zijn als zomerverblijfplaats. Deze kasten zijn op 2 juli 2016 op correcte wijze geplaatst.

Vleermuizen en lichtverstoring

Hoewel in het plangebied geen vliegroutes zijn aangetroffen, en het niet fungeert als belangrijk foerageergebied maken vleermuizen wel gebruik van het plangebied en omgeving. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

De effecten van de verlichting kunnen op een aantal manieren worden beperkt. Er volgt een overzicht van de mogelijke maatregelen. De keuze voor een maatregel zal afhankelijk zijn van de situatie en moet per geval worden bepaald. In veel gevallen zal een combinatie van een aantal maatregelen de beste uitkomst geven. Enkele veel gebruikte methoden om de effecten van lichthinder te beperken zijn:

- de bouwactiviteiten zoveel mogelijk overdag uitvoeren gedurende de actieve periode van vleermuizen (maart- oktober) zodat verlichting niet noodzakelijk is. Voor de eventuele noodzakelijke verlichting ter preventie kunnen afgeschermd lampen worden gebruikt die alleen de bouwplaats verlichten en niet uitstralen naar de omgeving.*

In het nieuwe plan:

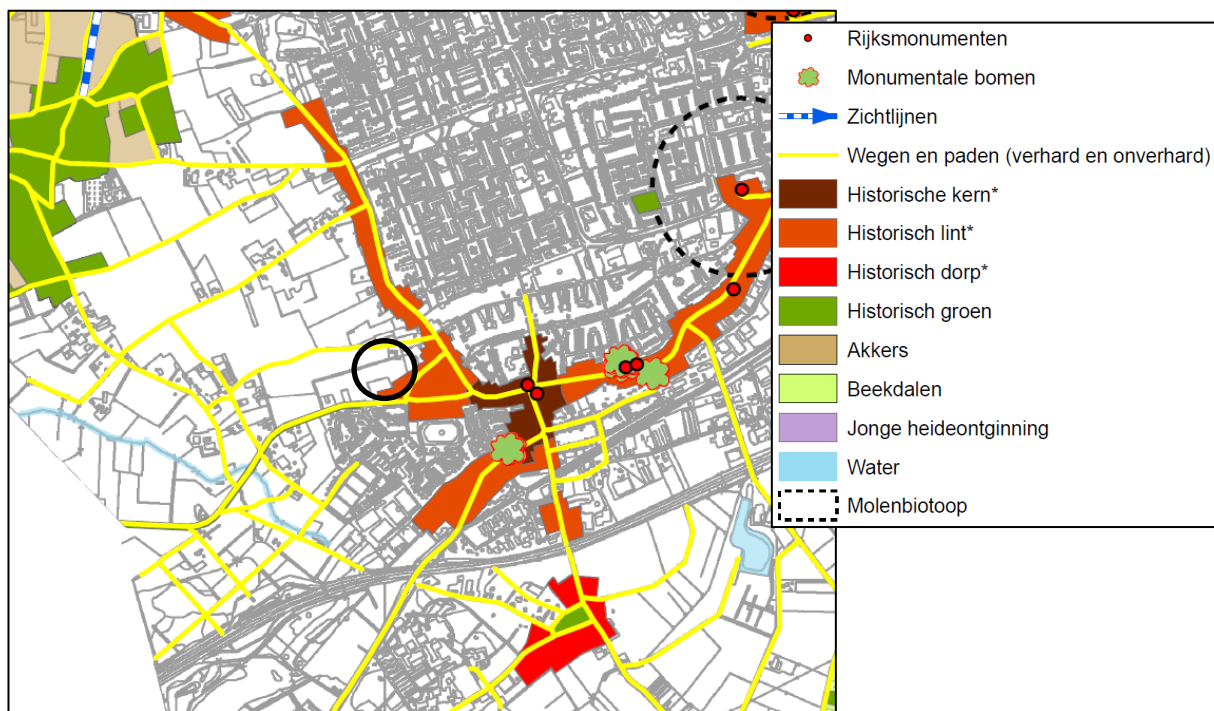
- niet uitstralende armaturen*
- lagere armaturen (dan zijn er wel meer nodig)*
- verlichting met een lagere lichtintensiteit*
- plaatsen van afschermende beplanting*
- voorkom verlichting van boomkronen*
- tijdelijke verlichting (slechts een deel van de nacht aan), en alleen op plekken waar het echt nodig is."*

Het uitgevoerde nader vleermuizenonderzoek (Lomans Ecoworks, projectnummer 15-16, d.d. 7 september 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van het nader vleermuizenonderzoek is door Lomans Ecoworks tevens een mitigatieplan opgesteld ten behoeve van de het voorkomen van schade, of zo veel mogelijk beperken van schade aan de vleermuizensoorten tijdens de werkzaamheden. Door het nemen van mitigerende maatregelen is het mogelijk om de negatieve effecten zoveel mogelijk te verkleinen. In het mitigatieplan zijn maatregelen opgenomen om de continuïteit van de verblijfplaatsen te waarborgen. Op basis van het mitigatieplan is reeds op grond van artikel 75, lid 5 Flora- en faunawet door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ontheffing verleend van de verbodsbepaling genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover het betreft het verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

4.10 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe de Nota Cultuurhistorie Veldhoven opgesteld. De gemeente Veldhoven richt zich bij het vastleggen van cultuurhistorische waarden vooral op ouderdom, samenhang en context, maar ook gaafheid en belang voor de Veldhovense geschiedenis spelen een rol. De gemeente heeft een kaart als bijlage bij de Nota Cultuurhistorie Veldhoven gevoegd waarop de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zijn opgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 16: Uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven

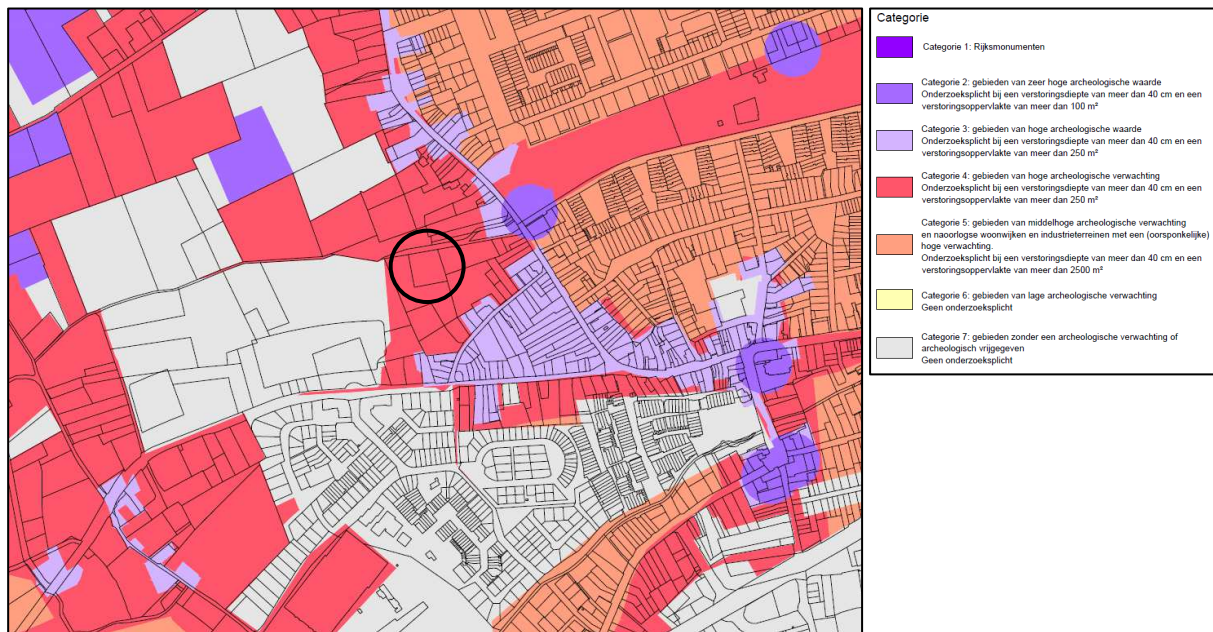
Het plangebied grenst aan het historische lint. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op dit historische lint. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De herontwikkeling tast derhalve geen cultuurhistorische waarden aan.

4.11 Archeologie

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

worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

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



Figuur 17: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart

Het plangebied is op de archeologische verwachtingenkaart aangeduid als gelegen binnen categorie 4, 'gebieden van hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt een onderzoekspflicht naar archeologische waarden bij een verstoringdiepte van meer dan 40 centimeter beneden maaiveld en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Ter plaatse van het plangebied is door Transect een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd, in aanvulling op het reeds uitgevoerde archeologisch onderzoek ter plaatse van de beoogde kinderboerderij ten westen van het plangebied. Navolgend advies komt voort uit het uitgevoerde veldonderzoek ter plaatse van het plangebied aan Grote Kerkepad 10:

“Op basis van het veldverkenning kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen archeologische resten (meer) worden verwacht. Er zijn vanuit archeologisch oogpunt dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van het perceel en wij adviseren om het perceel vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.”

De resultaten van het veldonderzoek door Transect (d.d.11 februari 2016) zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Door ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning is het onderzoek beoordeeld. Geadviseerd wordt om in te stemmen met het advies tot vrijgave van zowel plangebied VSO/PWA 'Kinderboerderij' alsook Grote Kerkepad 10. De beoordeling door ArchAeO is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Door de gemeente Veldhoven middels een selectiebesluit ingestemd met het archeologisch onderzoek, waarmee de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied kan worden verwijderd. Ter plaatse van het plangebied is derhalve de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' verwijderd van de verbeelding en uit de regels. Geen nader archeologisch onderzoek wordt nog vereist.

Indien later tijdens de bouw van de woningen alsnog archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Veldhoven, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.12 Water

4.12.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.12.2 Relevant beleid

4.12.2.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden,

andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema'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.

4.12.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

4.12.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige woning met bijgebouwen gesaneerd, waarvoor een drietal nieuwe woningen met daar behorende bijgebouwen zullen worden opgericht. Dit bestemmingsplan ziet op een toename van verharding van minder dan 2.000 m². Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppeling van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.12.3 Waterparagraaf

4.12.3.1 Geohydrologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is circa 140 tot 180 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. Binnen het plangebied is wel een waterput aanwezig.

4.12.3.2 Watersysteem plangebied

Ten aanzien van de beoogde herontwikkeling is navolgende checklist ingevuld ten aanzien van het plangebied:

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatergang c.q. open water	Nee
Zijwatergang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Ja

Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Tabel 1: Checklist watersysteem

Infiltratie op eigen terrein behoort tot de mogelijkheden.

4.12.3.3 Verhard oppervlak

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning met bijgebouwen gesloopt, waarvoor een drietal nieuwe woningen met daar bij behorende bijgebouwen voor terug komt. In navolgende tabel is zowel de oppervlakte verharding in de huidige situatie weergegeven als de oppervlakte verharding na beoogde herontwikkeling. De beoogde verharding zal bestaan uit een drietal woningen, bijbehorende bijgebouwen en erfverharding in de vorm van opritten en terrassen. De oppervlakten zijn bij benadering.

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	680	695
Terrein verharding	950	495
Onverhard terrein	2.115	2.555
<i>Totaal</i>	<i>3.745</i>	<i>3.745</i>

Tabel 2: Huidig en beoogd verhard oppervlak binnen plangebied

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een afname verharding van circa 440 m².

4.12.3.4 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.

Initiatiefnemers zijn voornemens gebruik te maken van infiltratiekratten, aangesloten op dakgoten en regenpijpen. Deze infiltratiekratten zullen zich bevinden aan de voorzijde van de woningen, en tevens achter op het perceel, aan het einde van de erfverharding. Het hemelwater wordt middels deze infiltratiekratten vertraagd geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie dient boven de GHG, rekening houdend met een waking van 15 centimeter, plaats te vinden. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van te hanteren infiltratievoorzieningen.



Figuur 18: Te hanteren infiltratievoorzieningen

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal nader aandacht worden besteed aan de situering van de infiltratiekratten binnen het plangebied.

4.12.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels een nieuwe aansluiting op het aanwezige gescheiden rioolstelsel aan Grote Kerkepad, geloosd in dit riool. De toevoeging van twee extra woningen zal niet leiden tot problemen voor dit riool. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Op de verbeelding is een drietal bouwvlakken opgenomen, met maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van de toegestane goot- en nokhoogte van de hoofdbebouwing. Tevens is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen de bijgebouwen bij de woningen mogen worden opgericht.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele

afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevordert. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Wonen - Vrijstaand

De voor 'Wonen – Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van vrijstaande woningen, tuinen, erven en verhardingen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Per bouwvlak wordt één vrijstaande woning toegestaan. Per aanduiding 'bijgebouwen' worden bijgebouwen, carports en overkappingen toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 50% van de aanduiding, waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone' wordt geen bebouwing toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Veldhoven zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemers met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. PROCEDURE

7.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg zijn Gasunie, Defensie en Waterschap De Dommel betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Navolgend wordt ingegaan op de vooroverlegreacties van deze instanties en of deze reacties al dan niet hebben geleid tot wijziging van onderhavig bestemmingsplan:

- **Gasunie, d.d. 29 april 2016:**

Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de meest dichtbijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Gasunie dan ook niet gewijzigd.

- **Waterschap De Dommel, d.d. 4 mei 2016:**

Waterschap De Dommel constateert dat het plan in hoofdlijnen prima in elkaar steekt en dat rekening gehouden is met het aspect water. Het waterschap mist echter de aansluiting bij het gemeentelijk beleid op het gebied van (afval)water. Verzocht wordt om in te gaan op de kansen voor hergebruik van regenwater en het lokaal bergen en infiltreren van regenwater, in het kader van duurzaamheid. Nader dient ook in te worden gegaan op het huidige en toekomstige rioolstelsel en hoe in de toekomst wordt omgegaan met hemelwater.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel is de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan uitgebreid voor wat betreft het gemeentelijk beleid, het rioolstelsel en de beoogde hemelwaterinfiltratie. Tevens is in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.

- **Defensie, d.d. 24 mei 2016:**

Het defensiebelang wordt niet geraakt of geschaad. Ingestemd kan dan ook worden met de beoogde herontwikkeling.

Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Defensie dan ook niet gewijzigd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is onderhavig bestemmingsplan niet gewijzigd. Voor een samenvatting van de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen'.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.