



**BESTEMMINGSPLAN
WILDWAL ONGENUMMERD
GEMEENTE VELDHOVEN**

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 21 februari 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Wildwal ongenummerd
IMRO idn	NL.IMRO.0861.BP00075-0401
Versie voorontwerp	Juni 2016
Versie ontwerp	September 2016
Versie vastgesteld	21 februari 2017
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
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 Huidige bestemmingsplannen	10
2.2 Beoogde situatie plangebied	11
2.2.1 Inleiding	11
2.2.2 Situering en beeldkwaliteit	12
2.2.3 Landschappelijke inpassing	13
2.2.4 Duurzaamheid	14
2.2.5 Ontsluiting & parkeren	14
3. BELEIDSKADERS	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie 01-01-2016)	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' en 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7'	19
3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven	19
3.3.3 Woonvisie	20
3.3.4 Welstandsnota	21
4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodemkwaliteit	23
4.3 Wegverkeerslawaaï	25
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	26
4.5.1 Inleiding	26
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	26
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	26
4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen	27
4.5.5 Beoordeling van het plangebied	27
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	28
4.6.1 Inleiding	28
4.6.2 Omgeving van het plangebied	29
4.7 Bedrijven en milieuzonering	29
4.7.1 Inleiding	29
4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	30
4.8 Natuur en ecologie	30
4.8.1 Inleiding	30

4.8.2	Natuurbeschermingswet 1998	30
4.8.3	Flora- en faunawet	31
4.9	Cultuurhistorie	32
4.10	Archeologie	33
4.11	Water	34
4.11.1	Inleiding	34
4.11.2	Relevant beleid Waterschap De Dommel	35
4.11.3	Relevant beleid gemeente Veldhoven	37
4.11.4	Waterparagraaf	38
4.11.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
4.11.6	Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling	40
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	41
5.3	Algemene toelichting op de regels	41
5.4	Toelichting op de bestemmingen	42
5.4.1	Wonen - Vrijstaand	42
6.	UITVOERBAARHEID	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.	PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	44
7.1	Overleg	44
7.2	Inspraak	44
7.3	Zienswijzen	45
7.4	Procedure	45

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Quicksan flora en fauna
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Wildwal ongenummerd'. Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Wildwal ongenummerd te Veldhoven, hierna plangebied genoemd. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' thans een woonbestemming. Het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied een tweetal vrijstaande woningen op te richten.

Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de kern Veldhoven, ten noorden van de Meerhovendreef, ten zuiden van Wildwal 15 en 16. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op luchtfoto.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

Ter plaatse is binnen de vigerende woonbestemming geen bouwvlak gelegen ten behoeve van de oprichting van een woning. De beoogde herontwikkeling is binnen de vigerende bestemmingsplanregels dan ook niet mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied aan Wildwal ongenummerd te Veldhoven het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het bestemmingsplan 'Wildwal ongenummerd' bestaat uit regels, verbeelding en toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

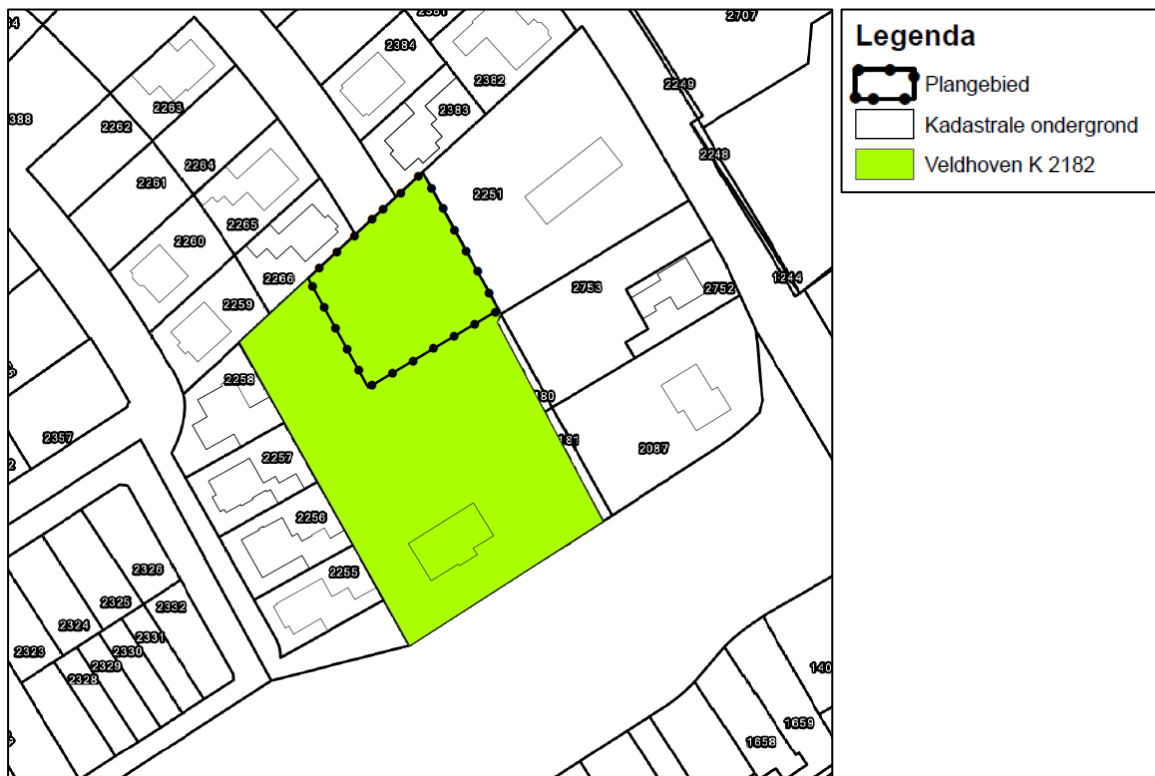
Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van een tweetal bouwvlakken mogelijk binnen de vigerende woonbestemming, ten behoeve van de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen aan Wildwal ongenummerd te Veldhoven.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Wildwal ongenummerd, ten zuiden van Wildwal 15 en 16 in het noorden van de kern Veldhoven. Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie K, nummer 2182. Het perceel kent een oppervlakte van in totaal circa 4.265 m². Het plangebied omvat niet het gehele kadastrale perceel, maar slechts dat deel waar de beoogde woningbouw plaatsvindt. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van circa 1.044 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, waarbij het betreffende perceel groen is gearceerd en het plangebied voor herontwikkeling is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Wildwal ongenummerd, ten zuiden van Wildwal 15 en 16, te Veldhoven. Het plangebied bevindt zich aan het einde van de doodlopende straat Wildwal. Het plangebied is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. In navolgende figuur is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.

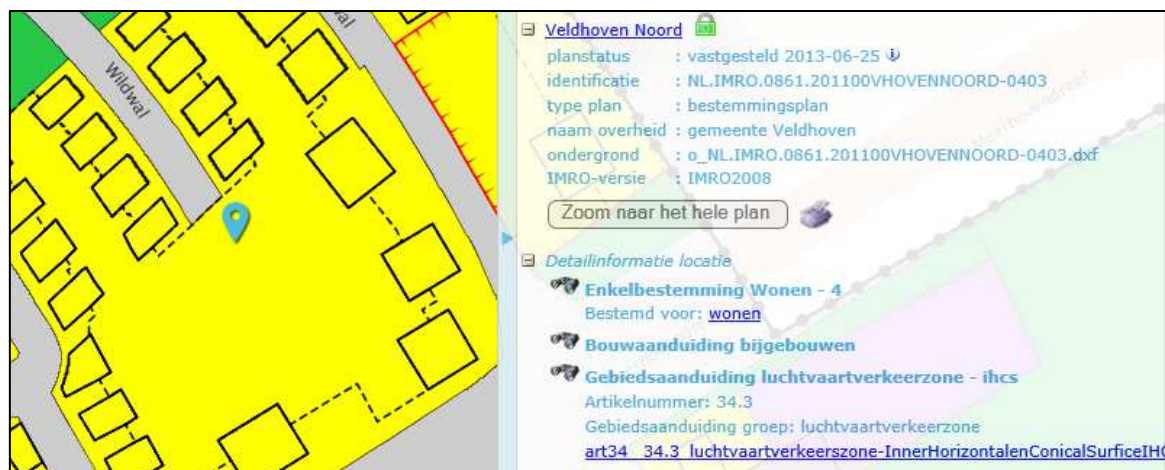


Figuur 3: Plangebied in de huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.1.3 Huidige bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied Wildwal ong. te Veldhoven zijn de bestemmingsplannen 'Veldhoven-Noord' en 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen-7' de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. In navolging van dit bestemmingsplan is op 17 december 2013 het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen-7' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld ter verduidelijking van de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen-7' ten aanzien van de (on)mogelijkheid om een caravan en/of kampeerauto op een woonwagenstandplaats te plaatsen. Ter plaatse van het plangebied Wildwal ong. is dit bestemmingsplan niet relevant. Derhalve wordt dit bestemmingsplan niet nader beschreven in onderhavige toelichting.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' bestemd als 'Wonen – 4', met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – ihcs'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' ter plaatse van het plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

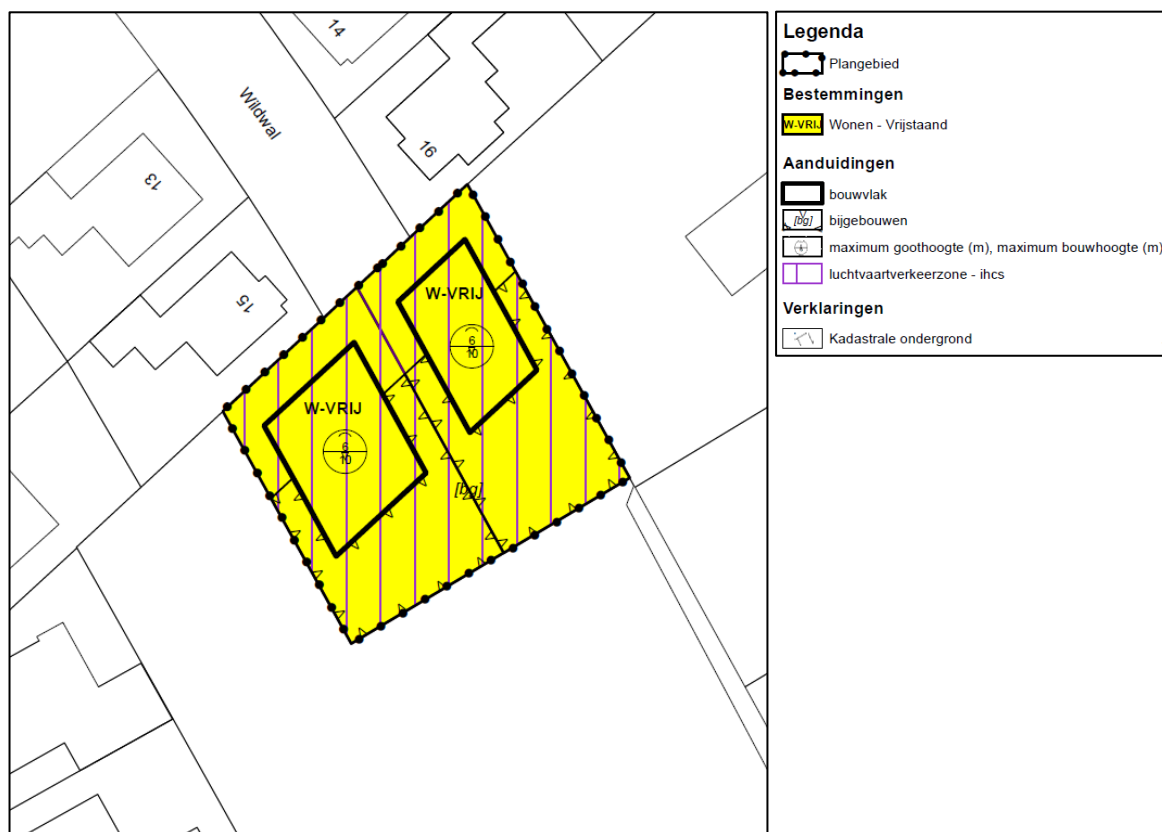
De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van vrijstaande woningen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van het plangebied is echter geen bouwvlak gelegen, waarmee conform het vigerende bestemmingsplan dan ook geen woningen worden toegestaan binnen het plangebied, maar enkel bijgebouwen behorende bij de reeds aanwezige woningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' (Inner Horizontal and Conical Surface) geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan thans de bestemming 'Wonen - 4', zonder bouwvlak. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied twee bouwvlakken toe te voegen ten behoeve van de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen. De gemeente Veldhoven is voornemens om gemeentebreed eenduidige bestemmingsregels te hanteren. Derhalve wordt in onderhavig bestemmingsplan daarop vooruitlopend de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' gehanteerd in plaats van de bestemming 'Wonen – 4'. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal maakt eveneens deel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Situering en beeldkwaliteit

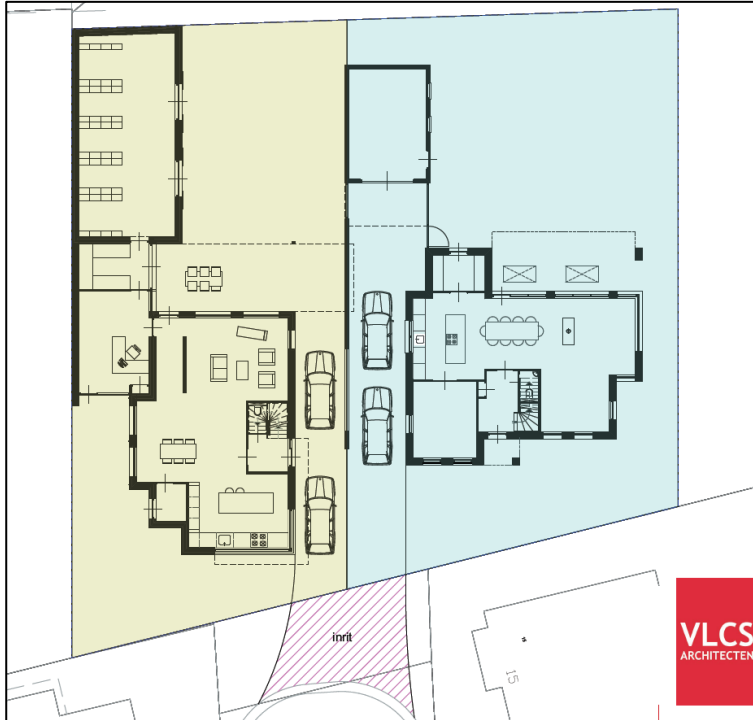
Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering en beeldkwaliteit aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. Derhalve wordt met de beoogde woningen aan Wildwal ongenummerd rekening gehouden met de situering van de bebouwing in de omgeving. De beoogde woningen worden opgericht aan het einde van de doodlopende straat, waarbij de voorgevels van de woningen worden gesitueerd richting de Wildwal en daarmee in feite haaks komen te staan op de aanwezige woningen.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt eveneens aangesloten op de beeldkwaliteit van de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid. De bebouwing in de omgeving is ruim van opzet. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In de kapvorm bestaat enige variatie. De beoogde woningen zullen voldoen aan navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan, de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van het plangebied en overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven:

- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- Het hoofdgebouw dient te worden opgericht op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens;
- Het hoofdgebouw dient te worden opgericht op minimaal 7 meter afstand van de achterste perceelsgrens;

- De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met een maximum van 150 m² per woning;
- Bijgebouwen mogen worden opgericht met 1 bouwlaag;
- Bijgebouwen dienen op minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht.

Navolgend is de beoogde stedenbouwkundige inpassing van de twee woningen weergegeven.



Figuur 6: Stedenbouwkundige inpassing woningen

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

Daarbij geldt dat een lichte baksteen niet wordt vereist, maar een andere kleur baksteen moet wel passend zijn in de omgeving. Een rode baksteen met zwarte pan behoort tot de mogelijkheden, mits passend.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast, passend bij de aanwezige landschapselementen in de omgeving en passend binnen de streek. De woningen aan de Wildwal zijn aan de voorzijden van de percelen veelal ingepast middels enkele eikenbomen, fruitbomen en leilindes, omzoomd door lage beukenhagen.

De beoogde twee woningen zullen landschappelijk worden ingepast middels streekeigen beplanting. De beplanting kan bestaan uit bijvoorbeeld beukenhagen als zijnde erfafscheiding tussen de woningen en middels de aanplant van enkele solitaire streekeigen bomen als beuk en eik.

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.

Initiatiefnemer is voornemens bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen aandacht te besteden aan de duurzaamheid van de beoogde woningen. Daartoe zal een 'Milieuprestatieberekening Gebouwen' (MPG) worden gemaakt. De MPG-berekening richt zich op het beperken van CO₂ uitstoot. Uit de nog aan te leveren berekening zal blijken dat met de oprichting van de beoogde woningen wordt ingezet op het duurzaam bouwen van de woningen.

2.2.5 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Wildwal. Middels elk een oprit worden beide woningen ontsloten aan de Wildwal. Deze opritten zullen tegen elkaar worden gesitueerd, in het midden van het gezamenlijke front, met een breedte van in totaal 6 meter (tweemaal 3 meter breed). De toevoeging van twee woningen aan het einde van deze doodlopende straat zal nauwelijks effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat Wildwal. De beoogde inrichting is reeds in beeld gebracht in figuur 6.

Bij de oprichting van de woningen dienen per woning minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm wordt tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. 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 cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk 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.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang en 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 de 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 een 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 ruimtevrage (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 het bestaand stedelijk gebied. 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.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de 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 de genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie 01-01-2016)

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 bouwaanvragen.

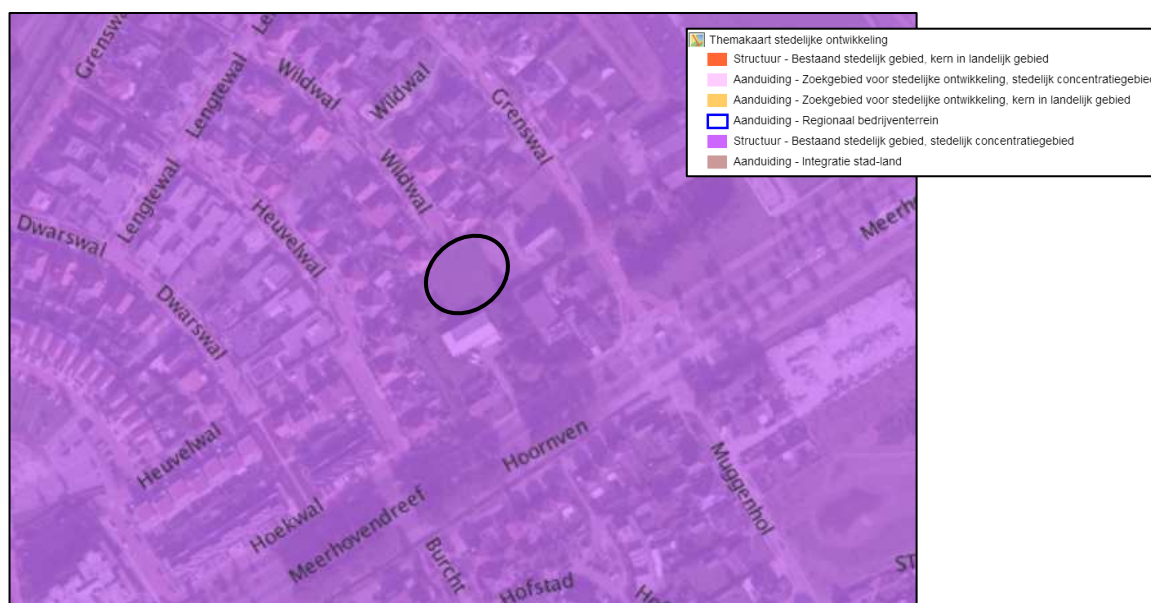
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht 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 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

In de Verordening ruimte is een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van: 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart, ter plaatse van het plangebied.



Figuur 7: Kaart 'stedelijke ontwikkeling' voor het plangebied en omgeving

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Nieuwbouw van twee nieuwe woningen betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de voor onderhavig bestemmingsplan relevante regels voor het bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-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.

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 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 worden slechts twee nieuwe woningen beoogd. Er zal geen sprake zijn van stedelijke ontwikkeling. Daarbij zullen de woningen landschappelijk worden ingepast. 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 Regels voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 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 dienen te worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Het plangebied aan Wildwal ong. te Veldhoven is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, waarbinnen twee nieuwe woningen worden beoogd. In paragraaf 3.3.3 wordt de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw nader beschreven, waarbij eveneens wordt gerefereerd aan het regionaal ruimtelijk overleg.

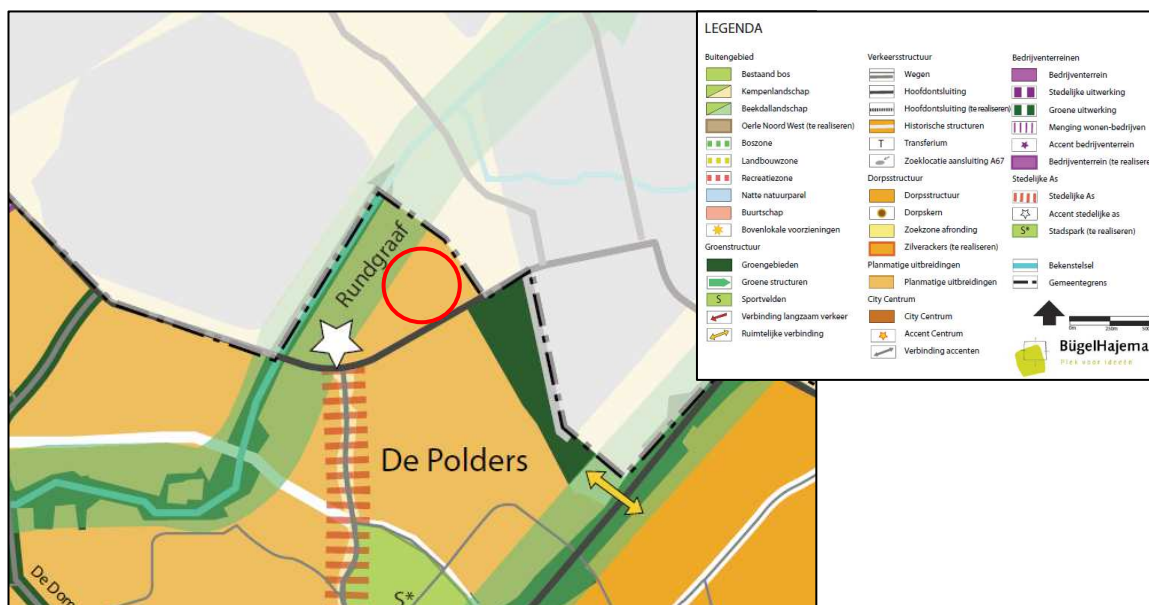
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' en 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7'

Ter plaatse van het plangebied aan Wildwal ong. te Veldhoven zijn de bestemmingsplannen 'Veldhoven-Noord' en 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7' de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. In navolging van dit bestemmingsplan is op 17 december 2013 het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Wonen - 7' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld ter verduidelijking van de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen - 7' ten aanzien van de (on)mogelijkheid om een caravan en/of kampeerauto op een woonwagenstandplaats te plaatsen. De oprichting van twee woningen ter plaatse van het plangebied is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Derhalve dienen de bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Ter plaatse wordt een tweetal bouwvlakken toegekend ten behoeve van de oprichting van twee vrijstaande woningen.

3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven is door de raad 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 8: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als gelegen binnen 'Planmatige uitbreidingen'. De opgave voor de planmatige uitbreidingen van Veldhoven bestaat volgens de structuurvisie uit het creëren of behouden van (minstens) één hart in elke wijk om de sociale samenhang te bevorderen, het behoud van aantrekkelijke woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving (veilig, groen, ruim en variatie) en het strategisch omgaan met inbreidingen en uitbreidingen om de diversiteit in het woningaanbod te vergroten, waarbij meer wordt gefocust op kwaliteit dan op kwantiteit van de woningvoorraad.

De gemeente Veldhoven stelt in de structuurvisie dat vernieuwingen plaats moeten vinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het bestaande kleinschalige patroon, met dicht opeen gebouwde, kleinschalige bebouwing met hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen en een kap, met relatief kleine voortuinen en met diepe, groene achtertuinen. 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal nieuwe woningen opgericht binnen de structuur 'Planmatige uitbreidingen'. De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven heeft door de kleinschaligheid van de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen verdere invloed op het plan.

3.3.3 Woonvisie

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014' vastgesteld. De visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in navolgende punten:

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

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.

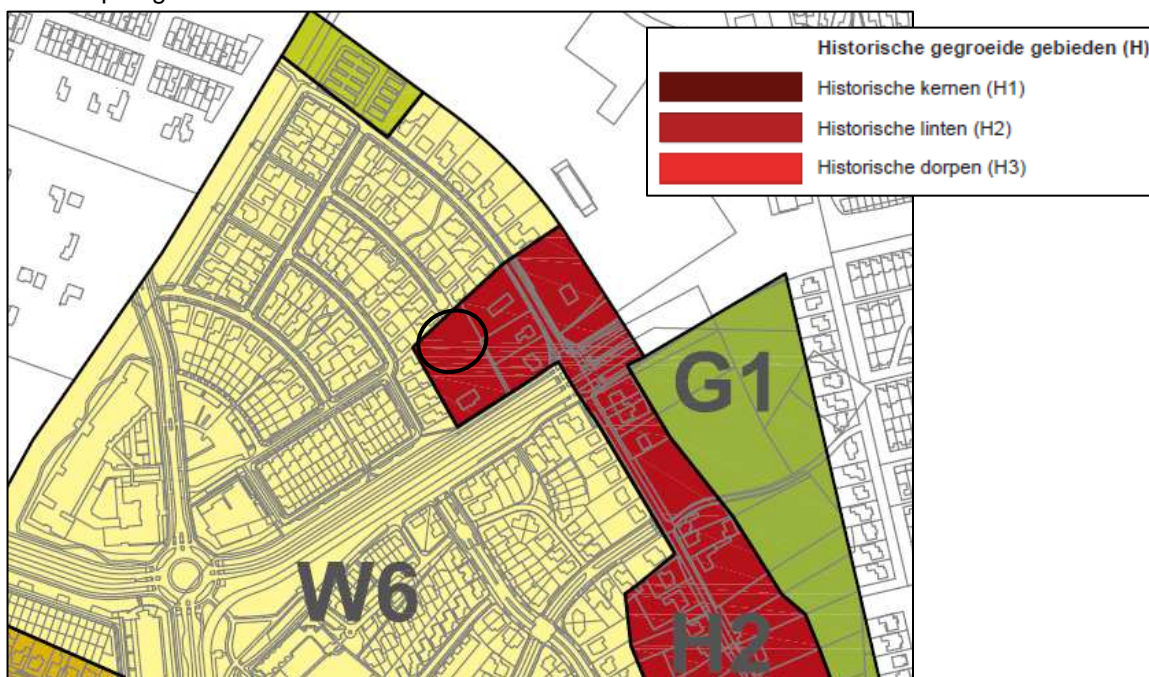
In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600; circa 200 woningen per jaar). In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 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.

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen passen binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd. Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat past binnen het aantal dat is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma onder de categorie 'her en der'.

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 de welstandsnota is het plangebied aangeduid als 'Historische linten (H2)'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de welstandsnota, ter plaatse van het plangebied.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in welstandsnota

In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud van en (waar mogelijk) versterken van de aanwezige kwaliteiten. Daarbij wordt getoetst aan de volgende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden. In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud van en (waar mogelijk) versterken van de aanwezige kwaliteiten. Bij nieuwbouw binnen de historische gebieden is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

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

Bij uitwerking van het bouwplan dient de welstandsnota in acht te worden genomen.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

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 zal sprake zijn van de oprichting van twee nieuwe vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen. 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

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de oprichting van de twee nieuwe woningen is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

“Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,9 m-mv uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de onderliggende bodemlagen wordt lokaal leem aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.

Asbest in grond

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. Men kan pas dan een conclusie trekken over het feit dat op de locatie wel dan geen asbest wordt aangetroffen, wanneer hier zowel visueel als analytisch onderzoek naar is gedaan. Wilt men over voorgaande een definitieve uitspraak kunnen doen, dan dient een onderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Grondwater

Op basis van de resultaten, naar aanleiding van de uitgevoerde analyses op de grondwatermonsters afkomstig uit de peilbuis PB1, zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden. Voor wat betreft de licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen in het grondwater ter plaatse van PB 1 is, ons inziens, sprake van natuurlijk verhoogde achtergrondgehalte op basis van de volgende argumenten:

- Er zijn geen activiteiten welke een nikkelverontreiniging in het grondwater doen verwachten;*
- Het filter van peilbuis PB1 is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;*
- In de gemeente Veldhoven en omgeving worden vaker verhoogde gehalten aan metalen aangetroffen in het grondwater, welke kunnen worden beschouwd als natuurlijk verhoogde gehalten. Vanwege de mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.*

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Toetsing hypothese grond

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Toetsing hypothese grondwater

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen."

Het verkennend bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., opdrachtnummer 67522, d.d. 10 februari 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde oprichting van twee woningen.

4.3 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal woningen beoogd aan het einde van de doodlopende straat Wildwal. Aan Wildwal geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Het plangebied is echter ook gelegen in de directe nabijheid van de grotere doorgaande weg Meerhovendreef en is daarmee gelegen binnen de geluidzone van deze weg. Derhalve is ten behoeve van de beoogde woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Meerhovendreef. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, namelijk de Wildwal, Grenswal, Heuvelwal en Lengtewal.

Voor alle gemodelleerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Een aanvraag hogere waarde is derhalve niet aan de orde.

Omdat de geluidgevelbelasting op de gevels van de nieuwe woningen nergens de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet aan de orde. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Tritium Advies, documentkenmerk 1511/110/MF-02, d.d. 26 januari 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

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 bijdragen' 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 bouw van twee nieuwe 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 rechtsreeks 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.

4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid 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 Risicovolle inrichtingen

De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente Veldhoven weergegeven. In de gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

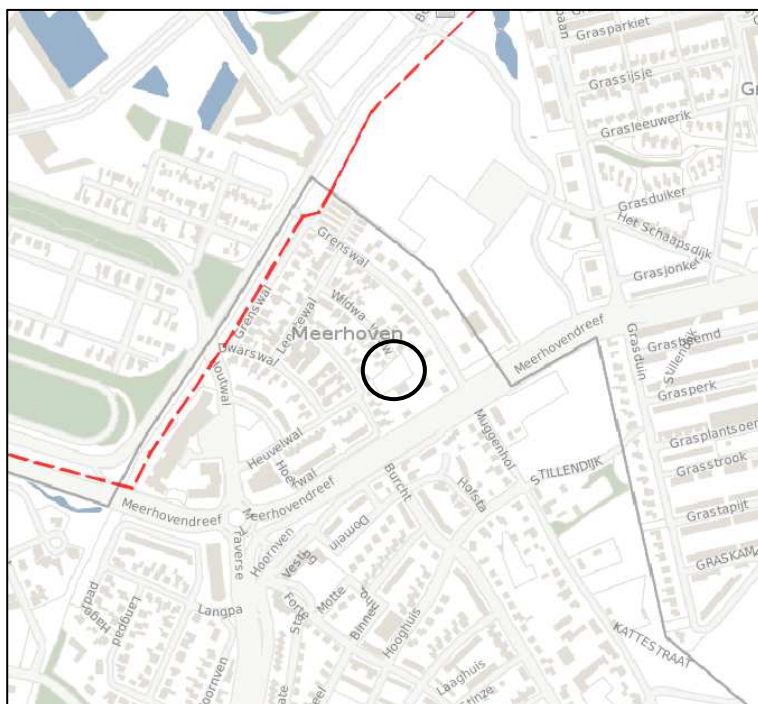
4.5.5.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de Rijkswegen A2 en de A67 en de provinciale weg N2. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.300 meter tot de A2 en de N2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Transportleidingen

Binnen de gemeente Veldhoven zijn twee hogedruk-aardgasleidingen van de Gasunie gelegen. Het invloedsgebied van buisleiding Z 506-01 is 95 meter en van buisleiding Z 506-04 is dit 75 meter. In navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van de meest dichtbijgelegen buisleiding (Z 506-04) ten opzichte van het plangebied inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant met in de zwarte cirkel het plangebied

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 195 meter tot buisleiding Z 506-04. Het plangebied is niet gelegen binnen dit invloedsgebied. Dit aspect heeft daarmee 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.

Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

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

4.5.5.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. 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 gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van 10 oue/m³. Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 oue/m³ voor de voorgrondbelasting.

4.6.2 Omgeving van het plangebied

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 2,5 kilometer van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Wildwal ong. te Veldhoven. Doordat in de omgeving geen veehouderij is gelegen kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 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 bedrijfssoort 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 Wildwal ong. kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijfsbestemmingen gelegen. Dit betreft Muggenhol 40 en Muggenhol 50, welke samen een sierbestratingsbedrijf vormen. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een rustige woonwijk een afstand aangehouden dient te worden van 50 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 125 meter, is het plangebied gelegen op voldoende afstand van dit bedrijf en vormt derhalve geen bezwaar.

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

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

Door Tritium Advies is ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Doel van de quickscan is te bepalen of de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbepaling is hierbij de Flora en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans Nationaal Natuur Netwerk geheten. Het uitgevoerde onderzoek (Tritium Advies, documentnummer 1511/110/MF-01) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.8.2 Natuurbeschermingswet 1998

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.

Het plangebied is niet in of in de directe nabijheid van Natura 2000-gebieden, Nationaal Landschap, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten gelegen. Het meest dichtbijgelegen EHS-gebied ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied. Deze aan elkaar verweven gebiedjes zijn ten westen en ten noorden van het plangebied in de wijk Waterrijk gelegen. De habitatsoorten in dit gebied betreffen onder andere vogels, watergebonden dieren en planten die niet verstoord zullen worden door de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Op een afstand van circa 4 kilometer ten zuiden van het plangebied is het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied gelegen. Dit gebied wordt gevormd door de waterlopen 'Run' en 'Dommel' en behoort tot Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Het gebied behoort tevens tot de EHS.

Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de quickscan flora en fauna voor wat betreft de gebiedsbescherming:

“Het plangebied is op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden gelegen. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en

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

Gezien het vorenstaande is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).”

4.8.3 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.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor kunnen komen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft behalve sporen van konijnen, niets opgeleverd. Derhalve komen navolgende conclusies en aanbevelingen voort uit de quickscan flora en fauna:

“Soorten van FFlijst 1

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

Soorten van FFlijst 2/3

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

Mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde

veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Zorgplicht

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

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

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

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

Eindconclusie

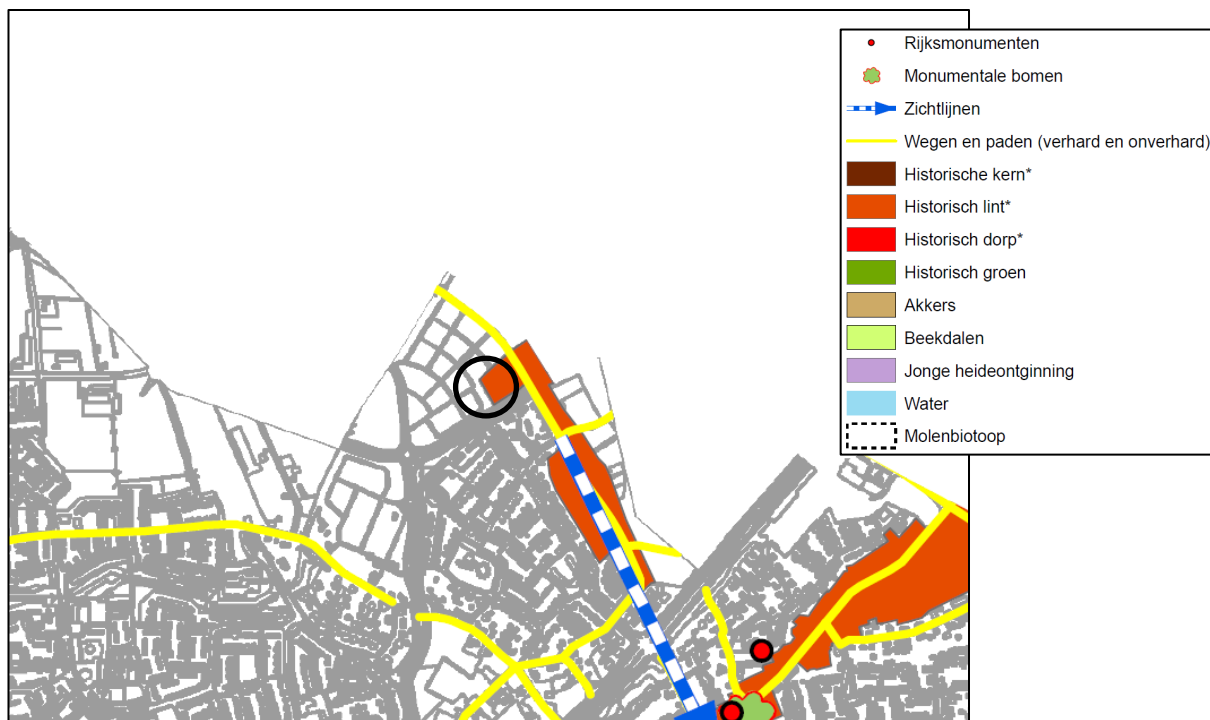
In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven:

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

4.9 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.



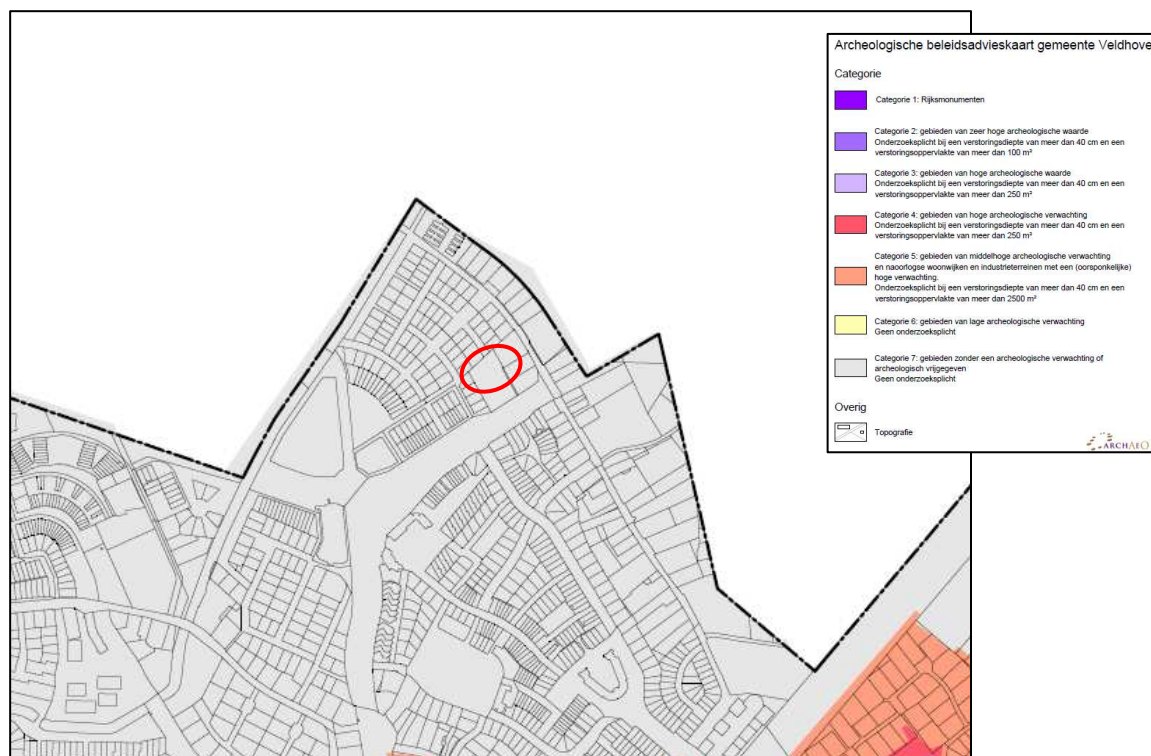
Figuur 11: Uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven

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.

4.10 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 archeologische beleidskaart, ter plaatse van het plangebied.



Figuur 12: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het plangebied is op deze kaart aangeduid als gelegen binnen 'Categorie 7: Gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven'. Ter plaatse van het plangebied wordt de aanwezigheid van archeologische resten uitgesloten. Een archeologisch onderzoek ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

Indien 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.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. 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 oprichting van de woning 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. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.11.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel

4.11.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische berekening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.11.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.11.2.3 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. Overall 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 voor 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.

4.11.2.4 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 afkoppelen 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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van twee vrijstaande woningen. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 500 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding. 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 afkoppelen 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.

4.11.3 Relevant beleid gemeente Veldhoven

4.11.3.1 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

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

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

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

4.11.3.2 Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om droge voeten te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceelseigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

4.11.3.3 Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermten, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd

naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhard oppervlak van 250 m² tot 2.000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2.000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel, dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.11.4 Waterparagraaf

4.11.4.1 Geohydrologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeergronden, bestaande uit lemig fijn zand (bodemtype zEZ23) en is ter plaatse voedselrijk en vochtig tot droog. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 200 en 250 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats.

4.11.4.2 Watersysteem plangebied

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

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang c.q. open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedeelte binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	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.

4.11.4.3 Verhard oppervlak

Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal nieuwe woningen opgericht. In de huidige situatie is geen sprake van verharding. Derhalve zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen met circa 500 m², bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding.

4.11.4.4 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal nieuwe woningen opgericht. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 500 m², bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding. In aanvulling op het waterschapsbeleid, hanteert de gemeente Veldhoven voor de toename van het verhard oppervlak tussen 250 m² en 2.000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het plangebied. Derhalve dient plaats te worden gevonden voor 21 m³ te bergen hemelwater ten behoeve van hemelwater bij een extreme regenbui.

Initiatiefnemer is voornemens het hemelwater dat valt op het nieuwe verharde oppervlak binnen het plangebied, ook binnen het plangebied te laten infiltreren. Gezien de lage grondwaterstand, zal dit niet leiden tot problemen. Een voorbeeld voor infiltratie is het via dakgoten en regenpijpen afvoeren van het hemelwater naar bijvoorbeeld infiltratiekragen of een grindkoffer, met een overstort op het riool. Infiltratie dient boven de GHG, rekening houdend met een waking van 15 centimeter, plaats te vinden. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter rechtstreeks in de bodem infiltreren. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van mogelijke infiltratievoorzieningen.





Figuur 13: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nader aandacht worden besteed aan de hemelwaterinfiltratie ter plaatse.

4.11.5 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-uitlogbare 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.

4.11.6 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels een nieuwe aansluiting op het aanwezige gescheiden rioelstelsel aan Wildwal, geloosd in dit rioel. De toevoeging van twee woningen zal niet leiden tot problemen voor dit rioel. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt in principe afgekoppeld van het rioel en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem. Enkel bij een extreem zware bui zal het hemelwater middels een overstort vanuit bijvoorbeeld de infiltratiekratten of grindkoffers worden geloosd op het hemelwaterriool.

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, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en twee bouwvlakken opgenomen. De in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' is overgenomen. Tevens is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen 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 afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. 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 een vrijstaande woning, een tuin, erf en verhardingen, met daarbij behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse wordt per bouwvlak een hoofdgebouw toegestaan met daarbinnen dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen behorende bij de hoofdgebouwen. Aangesloten is bij de vigerende bestemmingsplanregels van de gemeente Veldhoven.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die 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 Grexwet 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 initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer 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 BESTEMMINGSPLAN

7.1 Overleg

Het waterschap, de provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Defensie en Gasunie zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Defensie, Gasunie en de provincie Noord-Brabant hebben in de vooroverlegreactie te kennen gegeven akkoord te zijn met de beoogde herontwikkeling en geen opmerkingen te hebben op het plan. Naar aanleiding van deze vooroverlegreacties is onderhavig bestemmingsplan dan ook niet gewijzigd.

Navolgend worden de vooroverlegreacties van Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio Brabant Zuidoost nader toegelicht.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft in de vooroverlegreactie aan in hoofdlijnen akkoord te zijn met de waterparagraaf en in te kunnen stemmen met de beoogde herontwikkeling. Opgemerkt wordt dat in paragraaf 4.11 het gemeentelijke beleid op het gebied van (afval)water, het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan mist. Tevens wordt geattendeerd op de gemeentelijke regels voor het aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel, aanvullend op de Keur van Waterschap De Dommel. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook aangevuld voor wat betreft de gemeentelijke regels vanuit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019) en aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Door Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Wildwal ongenummerd'. Aangegeven wordt dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor hulpdiensten. Gesteld wordt dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen, via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn. In onderhavige situatie wordt hieraan niet voldaan. Het plangebied is enkel ontsloten aan de Wildwal. Naar aanleiding van de reactie van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost zijn verschillende oplossingsmogelijkheden bekeken en besproken met de Veiligheidsregio. Naar aanleiding hiervan is besloten geen alternatieve route aan te leggen ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan, daar onderhavig bestemmingsplan slechts voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook naar aanleiding van de reactie van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost niet gewijzigd.

7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

Voor dit bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 november 2016 tot en met 15 december 2016 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen', welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

7.4 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.