

BESTEMMINGSPLAN

Dorpstraat 25

Gemeente Veldhoven

TOELICHTING



Datum: 30 oktober 2018
Status: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0861.BP00101-0401

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Doel van het bestemmingsplan</i>	5
1.3	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	5
1.4	<i>Leeswijzer</i>	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	<i>Huidige situatie</i>	8
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	8
2.3	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	11
3	Beleidskader	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	15
3.2.1.	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010	15
3.2.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant	16
3.3	<i>Regionaal beleid</i>	18
3.3.1.	Regionale Woonvisie 2011-2020	18
3.3.2.	Perspectiefnota 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)	19
3.3.3.	Stedelijk Gebied! Afsprakenkader wonen 2017	19
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	20
3.4.1.	Stadsvisie Veldhoven 2015-2030	20
3.4.2.	Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven	20
3.4.3.	Welstandsnota Veldhoven 2008	22
3.4.4.	Woonvisie 2016 en verder ('Keuzes maken')	23
3.4.5.	Duurzaamheidsbeleid	24
3.4.6.	Verkeerscirculatieplan	25
3.4.7.	Groenbeleidsplan 2009-2019	26
3.4.8.	Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening	26
4	Uitvoeringsaspecten	28
4.1	<i>Bodem</i>	28
4.2	<i>Archeologie</i>	28
4.3	<i>Water</i>	30
4.4	<i>Flora- en fauna</i>	31
4.5	<i>Verkeer en parkeren</i>	33
4.6	<i>Milieu</i>	34
4.6.1.	Akoestiek	34
4.6.2.	Bedrijven en milieuzonering	35
4.6.3.	Externe veiligheid	35
4.6.4.	Luchtkwaliteit	36
4.7	<i>Kabels en leidingen</i>	37
4.8	<i>Duurzaamheid</i>	37

5	Juridische planbeschrijving	38
5.1	<i>Algemeen</i>	38
5.2	<i>Verbeelding</i>	38
5.3	<i>Planregels</i>	38
6	Economische uitvoerbaarheid	40
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1	<i>Vooroverleg</i>	41
7.2	<i>Zienswijzen</i>	41

Bijlagen

1. Actualiserend verkennend bodemonderzoek
2. Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek
3. Watertoets
4. Quicksan flora en fauna
5. Onderzoek wegverkeerslawai
6. Nota van zienswijzen 'Dorpstraat 25'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpstraat 25 in de kern Veldhoven-dorp is een locatie gelegen waar aan de zijde van de Dorpstraat een monumentaal pand staat met op de achtergelegen gronden een terreindeel ingericht als parkeervoorziening met achterop het perceel een bijgebouw. Op deze locatie is men voornemens in het bestaande monumentale pand kantoorruimtes op de begane grond en drie appartementen op de verdiepingen te realiseren en op het achter het monument gelegen gedeelte van het perceel een appartementencomplex met zes appartementen en een parkeerkelder.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

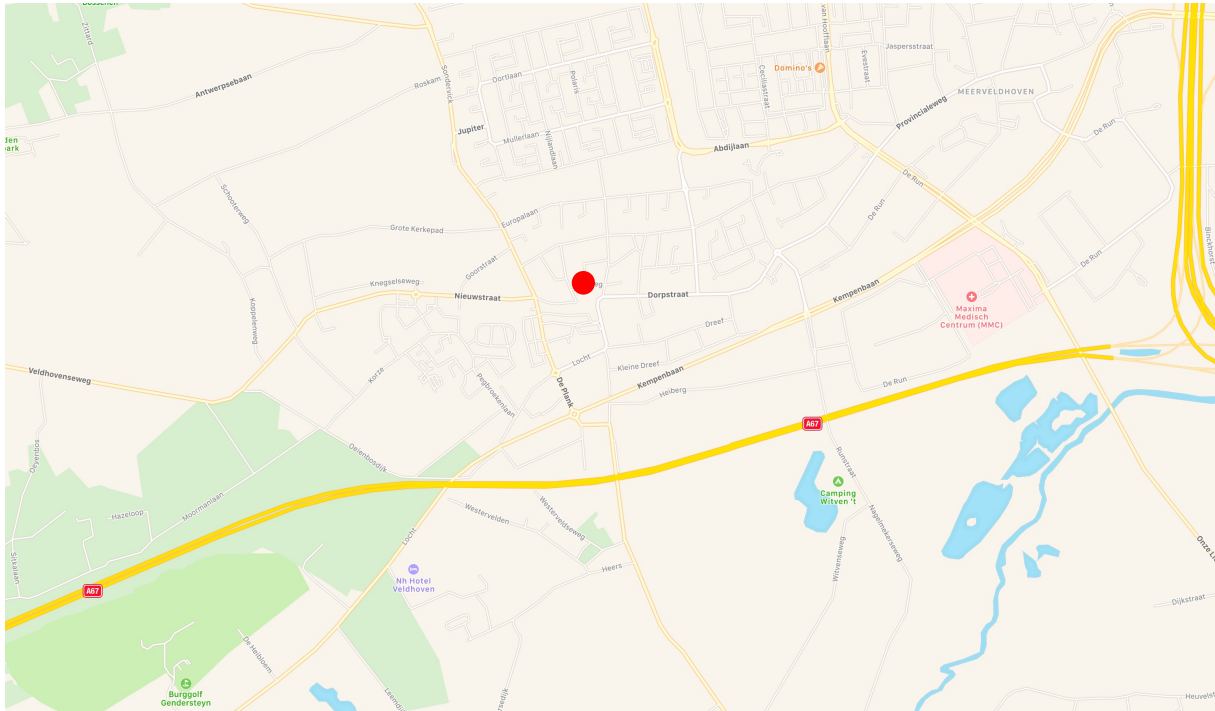
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van het juridisch-planologische kader waarbinnen de ontwikkeling van woningen, kantoorruimte en parkeerkelder op de planlocatie mogelijk wordt gemaakt en verankerd.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels dienen te worden gesteld ten aanzien van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en opstallen. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen moet in de toelichting bij een bestemmingsplan een zogeheten ruimtelijke onderbouwing van het voornemen worden opgenomen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van een omschrijving van het planinitiatief aangetoond dat het plan past binnen z'n omgeving en binnen het vigerend beleid van de verschillende overheidsniveaus. Daarnaast moet worden aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. Tot slot moet de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Voorliggende rapportage biedt de ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project en vormt daarmee de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Veldhoven-dorp, aan de Dorpstraat 25. Het omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie E, nummers 5045 en 5858. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 720 m². Op onderstaande afbeelding staat de ligging ten opzichte van de omgeving en de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied (rood) ten opzichte van de omgeving (bron: Apple Kaarten)

Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied van Veldhoven, waarbij de Dorpstraat één van de doorgaande wegen door het centrumgebied vormt. Het perceel ligt aan de rand van het kernwinkelgebied van Veldhoven.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hierbij komen de ruimtelijke en de functionele situatie aan bod, maar ook het huidige bestemmingsplankader. Tevens is een uitgebreide omschrijving van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. De omvang en verschijningsvorm van het project worden behandeld. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend beleid behandeld. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de milieukundige en planologische (sectorale) aspecten en verantwoordt (al dan niet met behulp van uitgevoerde onderzoeken) de voorgenomen ingreep. Getoetst wordt of de ingreep voldoet aan de sectorale wetgeving, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, archeologie of externe veiligheid. Daarnaast vindt op deze wijze een beoordeling plaats of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hoofdstuk 5 behandelt het juridisch kader. Ingegaan wordt op de wijze van bestemmen in de planregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat beschreven in hoofdstuk 6. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk waarin de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt beargumenteerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het hoofdgebouw op het perceel bevindt zich aan de zijde van de Dorpstraat. Het gebouw is aangewezen als een rijksmonument. Het gebouw is in gebruik als kantoorgebouw. Achterop het perceel, aan de zijde van de Kerkstraat is een berging/garage aanwezig. Dit bijgebouw maakt geen deel uit van het rijksmonument. De gronden tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn onbebouwd en deels in gebruik als tuin en deels als parkeerplaats ten behoeve van het kantoorgebouw.

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied worden in totaal negen wooneenheden gerealiseerd. In het bestaande rijksmonument gelegen aan de Dorpstraat komen drie appartementen. Twee appartementen daarvan komen op de eerste verdieping en er wordt één appartement op de zolderverdieping gerealiseerd. De begane grondlaag blijft in gebruik als kantoor. Het bestaande monument blijft behouden, maar krijgt een nieuw gebruiksdoel. Op onderstaande afbeelding is een impressie opgenomen van de nieuwe situatie in het plangebied na realisatie.



Afbeelding 3: Impressie plangebied gezien vanaf de Dorpstraat (bron: Studio 412)

Op de gronden aan de voorzijde van het perceel, tussen het monumentale pand aan de Dorpstraat 25 en de bebouwing aan de Dorpstraat 27 is een terras voorzien dat gebruikt kan worden als terras bij een nieuw te realiseren horecagelegenheid aan de Dorpstraat 27, zie afbeelding 4 voor de ligging. Voor dit terras worden geen gebouwde voorzieningen aangebracht.

Op het achterste gedeelte van het perceel wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en komt een nieuw op te richten appartementengebouw, met beneden het maaiveld een parkeerkelder van één bouwlaag diep. In de parkeerkelder is ruimte voor 11 parkeerplaatsen. De parkeergarage wordt ontsloten aan de zijde van de Kerkweg.

Situatie : Gemeente Veldhoven
 Sectie : E no: 5045 en 5858
 Adres : Dorpstraat 25 / 25a
 Postcode : 5504 HA
 Woonplaats : Veldhoven
 Schaal : 1:500



Afbeelding 4: Nieuwe perceelsindeling (bron: Studio 412)

Tussen de twee gebouwen in wordt een binnentuin voor gezamenlijk gebruik gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is een impressie van de binnentuin weergegeven.



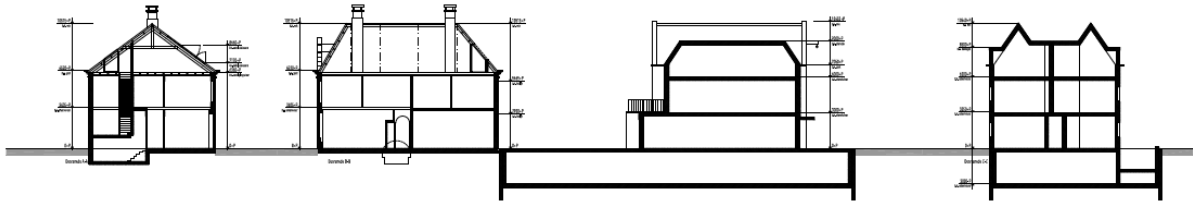
Afbeelding 5: Impressie binnentuin (bron: Studio 412)

Op de begane grondlaag van het nieuwe gebouw komen de algemene entree en twee appartementen, beiden met een omvang van ongeveer 50 m². Ook komt hier een doorgang naar de binnentuin tussen het nieuwe gebouw en het bestaande monument. Op de eerste verdieping komen twee appartementen, beiden voorzien van een dakterras. De omvang van deze appartementen bedraagt circa 50 m² gebruiksoppervlak. Op de tweede verdieping, in de kaplaag, komen eveneens twee appartementen, elk met een omvang van circa 45 m². Op onderstaande afbeelding is een impressie opgenomen van het nieuwe appartementengebouw aan de zijde van de Kerkweg.



Afbeelding 6: Impressie nieuw appartementengebouw aan de Kerkweg (bron: Studio 412)

De bovengrondse bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw bedraagt 11 meter boven peil en de goothoogte 7,5 meter boven peil. De bovenkant van de vloer van de parkeerkelder komt op circa 3 meter beneden peil te liggen.



Afbeelding 7: Dwarsdoorsnede bestaande hoofdgebouw en nieuw appartementengebouw (bron: Studio 412)

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan 'Kromstraat 2013' van toepassing, dat is vastgesteld op 12 november 2013. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van dat bestemmingsplan opgenomen, zoals van toepassing op het plangebied.



Afbeelding 8: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omrand) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Kromstraat 2013' heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Hierbinnen is een aantal functieaanduidingen van toepassing. De aanduidingen 'cultuurhistorische waarden', 'kantoor' en 'detailhandel uitgesloten' zijn op het gehele plangebied van toepassing. Daarnaast geldt voor de gronden vanaf de achtergevel van het rijksmonument de functieaanduiding 'wonen'.

Binnen het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' geldt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het maximum aantal is gesteld op 12.

Binnen de bestemming 'Gemengd' (artikel 3 van de planregels) zijn aan de gronden op de begane grondlaag van de bebouwing de volgende gebruiksdoeleinden toegekend: bedrijven, dienstverlening, kantoren en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen. Voor de verdiepingen van de bebouwing zijn onder andere de volgende gebruiksdoeleinden toegekend: wonen en ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoren.

Naast de enkelbestemming 'Gemengd' is een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing, te weten 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2', waarvan de laatste het grootste gedeelte van het plangebied omvat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van drie appartementen in het bestaande rijksmonument aan de zijde van de Dorpstraat en zes appartementen in een nieuw op te richten gebouw aan de zijde van de Kerkstraat. Hiermee wordt het maximum aantal wooneenheden van 12 overschreden. Ook het terras aan de zijde van de Dorpstraat ten behoeve van onder meer horecadoeleinden is niet toegestaan in de doeleinden van het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan dient om deze strijdigheid weg te nemen en de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan.

Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- 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.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
 - Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De voorgenomen planontwikkeling in de gemeente Veldhoven aan de Dorpstraat 25 draagt bij aan het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde in het gebied.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aan bovengenoemde onderwerpen zijn in het Barro deels al regels gekoppeld, deels zijn enkele onderwerpen nog open gelaten. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Met de ontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zijn geen nationale belangen in het geding. Hiermee wordt voldaan aan de regels die in het Barro worden gesteld.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd. Er is geen sprake meer van drie tredes, zoals voorheen.

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, dient als eerste bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 14 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van maximaal negen woningen/appartementen en wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Op basis van het vorengaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen. Onderhavige ruimtelijke onderbouw is ook in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Ook wordt een multifunctioneel landelijk gebied nagestreefd, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Ook wordt aandacht gevraagd voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Verder is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang geacht, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Tot slot dient er aandacht te zijn voor sterke regionale

economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

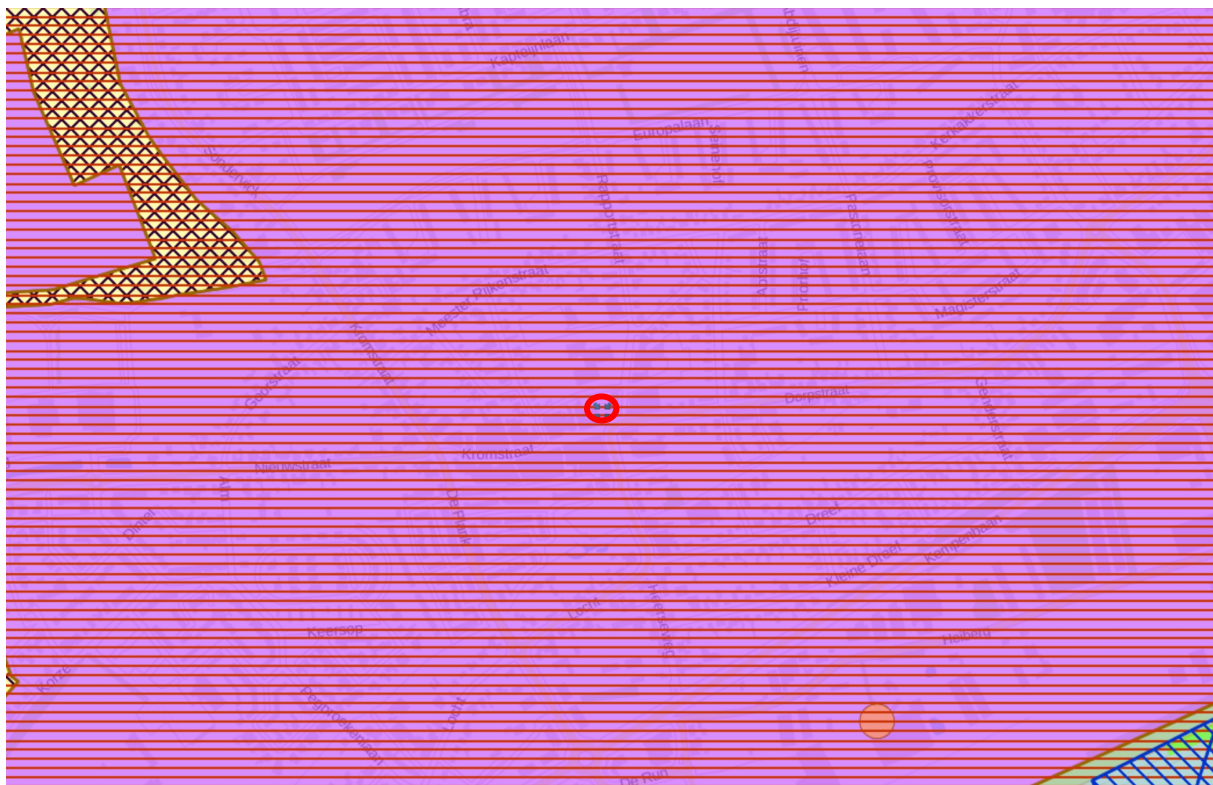
Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

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

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de omliggende bebouwing in het gebied, waarbij behoud van het bestaande monument uitgangspunt is geweest voor de planontwikkeling. Vanwege de samenhang tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing in het plangebied en het aansluiten bij de omliggende bebouwing blijft de karakteristiek van de kern intact. Hiermee is er sprake van instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er op die wijze rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant, welke is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Afbeelding 9: Uitsnede structurenkaart Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied rood omrand) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is gelegen in het "bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied". Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking.

De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 het volgende bepaald:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 1. wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 2. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met negen woningen. Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regionale afspraken welke de basis zijn voor dit beleid.

De verordening heeft op grond van artikel 3.1 van de verordening verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering

van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar waarbij wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur. Met de mogelijkheid dat dit bestemmingsplan biedt, wordt aan de zijde van de Kerkweg een stedenbouwkundige invulling gegeven die qua maat, schaal en ligging passend is ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing waarbij de stedenbouwkundige structuur van het centrumgebied wordt versterkt. Ook functioneel wordt aangesloten bij de omliggende bestaande functies.

De verordening heeft ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald:

“De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Veldhoven. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Woonvisie 2011-2020

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

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

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

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

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

Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

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

3.3.2. Perspectiefnota 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Het stedelijk gebied is in ontwikkeling. Een economisch sterke regio vraagt om investeringen in woning en woonmilieus. Dit vraagt om samenwerking tussen gemeenten. Het SGE bestaat uit Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Deze gemeenten zijn samen het centrum van de Brainport-regio en zetten zich in om de regio te ontwikkelen tot internationaal vestigingsmilieu. Samen vormen de gemeenten een aantrekkelijke woningmarkt die variatie kent en waarbinnen doorstroming mogelijk is. De samenwerking is geslaagd wanneer voor alle huidige en toekomstige inwoners in het stedelijk gebied voldoende wervende woonmilieus, met passende en betaalbare woningen en bijbehorende voorzieningen, aanwezig zijn.

Hiervoor worden de volgende 8 keuzes gemaakt:

1. samen investeren;
2. een sterke regio = een sterke stad;
3. provinciale prognoses als kwantitatieve basis;
4. kwaliteit: de woonsument staat centraal;
5. versterken waar we goed in zijn;
6. voorrang voor transformatie en inbreiding;
7. verbetering van bestaande voorraad;
8. elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities.

3.3.3. Stedelijk Gebied! Afsprakenkader wonen 2017

Op 11 juli 2017 is, als vervolg op de perspectiefnota 2017, de Afsprakenkader wonen 2017 vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn de woningbouwafspraken tussen de 9 gemeenten vastgelegd om vanuit een gezamenlijke visie op het wonen de woningbouwproductie af te stemmen. Er zijn onderling negen grote bouwlocaties aangewezen welke nog aan nadere uitwerking behoeven. Hierbij gaat het er om dat de bouwlocaties binnen de verschillende gemeenten elkaar versterken in plaats van beconcurreren. Naast deze negen grote bouwlocaties is tevens ruimte voor inbreiding zolang dit gebeurt op locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

In het plangebied worden maximaal drie woningen/appartementen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling geeft een nieuwe invulling aan een bestaand monumentaal pand in het centrum van de kern Veldhoven-dorp. Het betreft derhalve een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Stadsvisie Veldhoven 2015-2030

In 2005 werd, na intensief overleg met bewoners, bedrijven en instellingen uit de Veldhovense samenleving, de Stadsvisie 2005 – 2030 'Het beste van Veldhoven, the best of both worlds' uitgebracht. Een document waarin, op basis van de bestaande situatie in 2005 en verwachte ontwikkelingen, de contouren werden vastgelegd voor het beleid richting de toekomst. De stadsvisie was vooral een wensbeeld: wat willen we met z'n allen voor de toekomst van Veldhoven? De Stadsvisie Veldhoven is in 2015 geactualiseerd. In samenspraak met diverse stakeholders zijn de sterke en zwakke kanten van Veldhoven in beeld gebracht en is de huidige situatie (anno 2015) beschreven. Een terugkerend kenmerk is dat de kracht van Veldhoven ligt in de combinatie van twee werelden: dorpse gevoelens in een verstedelijkte omgeving. Dit komt ook terug in de ligging van de gemeente, tussen de stad Eindhoven aan de ene zijde en de rust en landelijke ruimte van de Kempen aan de andere zijde.

De visie voor Veldhoven is erop gericht om deze kwaliteit (het 'beste van twee werelden', een combinatie van dorpse sfeer en stedelijke voorzieningen) vast te houden. De stadsvisie 2015-2030 kan worden gezien als een startdocument waarin de richting van het gemeentelijk beleid is aangegeven. Hierbinnen worden onder andere de thema's 'wijken, wonen, leefbaarheid', 'sociaal domein', 'educatie, cultuur, sport en recreatie' en 'economie, middenstand en werkgelegenheid' onderscheiden.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij voorzieningen ten aanzien van de woonbehoefte en de economie worden gerealiseerd binnen een dorpse sfeer. Dit sluit aan bij de stadsvisie voor Veldhoven.

3.4.2. Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 2009. In deze structuurvisie heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten van Veldhoven pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. Het overgrote deel van de woningvoorraad in Veldhoven is gebouwd vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw. De verschillende wijken laten een mooie afspiegeling zien van de veranderende stedenbouwkundige opvattingen. Om de sociale samenhang te bevorderen, is het van belang dat in elke wijk sprake is en blijft van een hart.

Behalve aandacht voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, is het van belang dat ook de huidige woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk blijven (veilig, groen, ruim en variatie).

In de ruimtelijke structuurvisie staat dat nieuwe invullingen zich moeten 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. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging). Bij uitbreidingen van hoofdgebouwen is de nodige terughoudendheid geboden om het bestaande karakter vanaf de openbare weg te kunnen behouden. Uitbreidingsruimte is er veeleer aan de achterzijde.

Verder dient er te worden gestreefd naar behoud van het gemêleerde karakter: variatie, functiemenging met vormen van bedrijfsactiviteiten die passen in de woonomgeving en bijdragen aan de levendigheid en uitplaatsen van bedrijven die een belasting vormen voor de woonomgeving. De vrijkomende plekken kunnen daarna worden benut voor woningbouw, kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen. Overige ambities en streven betreffen het behouden en versterken van het hart in elke wijk, het koppelen van welzijns- en zorgvoorzieningen binnen een woonservicezone aan een hart van een wijk. Verdere 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.

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd:

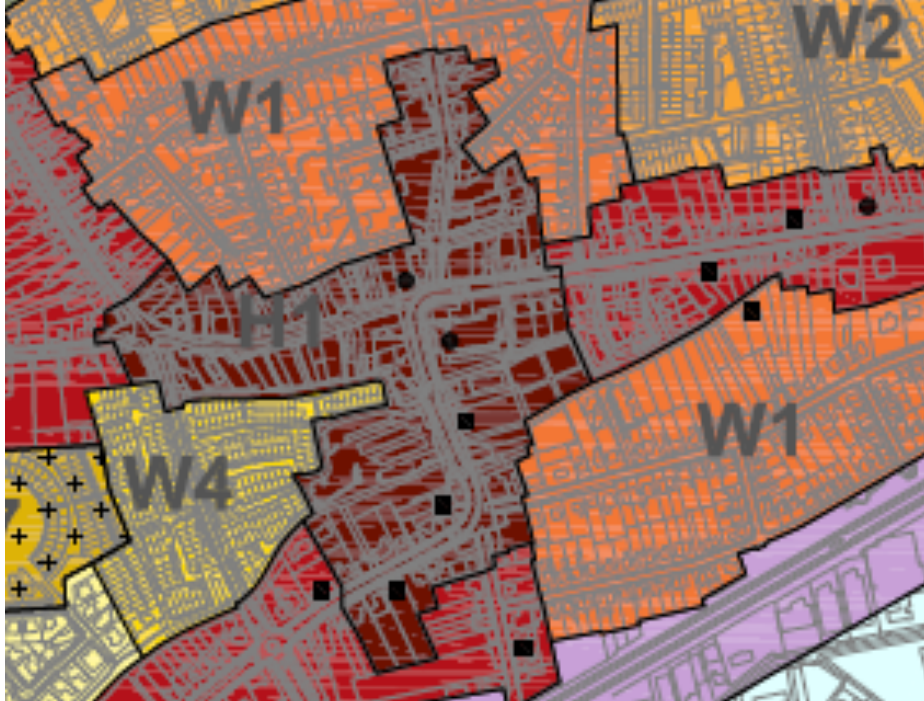
- verbeteren van (de inrichting van) de openbare ruimte in de oorspronkelijke dorpskernen, mede gericht op het goed bereikbaar maken van voorzieningen voor alle doelgroepen en het bevorderen van leefbaarheid: obstakels wegnemen, hoogwaardige inrichting waarbij de rol van het autoverkeer (rijdend en stilstaand) wordt teruggedrongen;
- het aanpakken van het achterstallig onderhoud in de kernen;
- in de oorspronkelijke dorpskernen en aan het oorspronkelijke wegenpatroon: toepassing van natuurlijke materialen, zoals gebakken klinkerbestrating;
- pleksgewijze in- en aanvulling van de groenstructuur, met eenduidige en duurzame soorten.

Verder wordt gestreefd naar behoud en verbetering van de stedenbouwkundige kenmerken en identiteit van de verschillende oorspronkelijke dorpen.

Met het voorliggende bestemmingsplan is sprake van inbreiding op het kleinschalige patroon van de bestaande omgeving. Daarnaast vindt functiemenging plaats door de combinatie van kantoorruimte en woningen in het monumentale pand en de toevoeging van een nieuw woongebouw op hetzelfde perceel. Dit geeft invulling aan de ambities van de gemeente.

3.4.3. Welstandsnota Veldhoven 2008

Het geldende welstandbeleid voor Veldhoven is opgenomen in de Welstandsnota Veldhoven 2008, vierde wijziging 20 december 2011. In deze nota zijn de eisen opgenomen die ten aanzien van welstand van toepassing op een ontwikkeling.



Afbeelding 10: Uitsnede uit de kaart behorende bij de Welstandsnota 2008, vierde herziening 2011 (bron: gemeente Veldhoven)

Ten aanzien van monumenten en beeldbepalende panden is in de Welstandnota bepaald dat dit bouwwerken zijn met een geheel eigen karakteristiek. Zij hebben een bijzondere invloed voornamelijk op het historische beeld van Veldhoven. Dit kunnen zowel rijks- als gemeentelijke monumenten en panden met een beeldbepalende karakteristiek zijn. De gemeente telt momenteel 27 rijksmonumenten en 42 beeldbepalende panden die zijn aangemerkt als potentiële gemeentelijke monumenten. Het bestaande pand gelegen aan de Dorpstraat 25 is aangewezen als rijksmonument, zoals ook aangegeven op de bovenstaande kaart behorende bij de Welstandsnota.

Het monument of beeldbepalende pand kan in harmonie zijn met zijn omgeving of daarmee juist daarmee contrasteren. De uitstraling van een monument op de omgeving verdient daarom aandacht bij de welstandstoetsing. Eveneens verdienen ingrepen bij bouwwerken in de directe omgeving van een monument de aandacht. Afhankelijk van de context waarbinnen het monument of het beeldbepalende pand is gelegen (maakt het bijvoorbeeld deel uit van een historisch bebouwingsfront), zijn meer of minder contrasterende ingrepen mogelijk.

Voor de monumenten zelf geldt een conserverend beleid. Naast de welstandstoets wordt door de monumentencommissie getoetst op basis van de Monumentenwet (1988). Dit kan gelden voor ingrepen aan de voor-, zij-, en achterzijde van het bouwwerk, maar eveneens voor het interieur.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden zowel binnen het bestaande monument als op de bijbehorende gronden ingrepen plaats. Hierdoor wordt naast de welstandtoets het bouwplan ter toetsing voorgelegd aan de monumentencommissie.

3.4.4. Woonvisie 2016 en verder ('Keuzes maken')

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

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

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

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen. De programmering zal daarom flexibel zijn om in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de ontwikkelingen. Er ligt een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben. In aanvulling op (bestaande) wijkvisies zullen daarom woonprogramma's per wijk opgesteld worden die de gewenste ontwikkeling voor het woningaanbod in de wijk aangeven. Ter uitvoering worden programma's beschreven en afgestemd op prestatieafspraken die jaarlijks worden bijgesteld. Gezien de demografische ontwikkelingen wordt vooral ingezet op:

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

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

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

De regionale afspraken zijn vastgelegd in het 'Afsprakenkader Wonen 2017'. Naast de negen majeure bouwprojecten binnen het SGE is binnen bestaand stedelijk gebied ruimte voor inbreiding.

De invulling van het woonprogramma in het plangebied betreft appartementen. Op deze manier wordt ingespeeld op de toenemende verwachte vraag naar kleine en/of goedkope woningen en het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens.

3.4.5. Duurzaamheidsbeleid

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

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

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

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

3.4.6. Verkeerscirculatieplan

Op 3 april 2007 is het verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven door de gemeenteraad vastgesteld met als doel structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu.

De gemeente Veldhoven sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen opgesteld voor het CROW in het document Parkeerkencijfers. De basis voor parkeernormering is de publicatie 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). In de parkeernormen wordt rekening gehouden met de stedelijkheid van de gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid. De gemeente Veldhoven is gekwalificeerd als sterk stedelijk. Afhankelijk van het deelgebied worden parkeernormen voorgeschreven.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur en bereikbaarheid van het plangebied mogelijk gemaakt. De planlocatie is zowel met de auto, fiets als openbaar vervoer goed bereikbaar.



Afbeelding 11: Afbakening parkeerregeling (plangebied blauw omrand) (bron: gemeente Veldhoven)

Op basis van de gebieden zoals op bovenstaande overzichtskaart aangegeven, is het plangebied voor wat betreft de parkeerregeling gelegen in het centrumgebied. Voor een verdere uitwerking van het parkeren bij voorliggende ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van deze toelichting.

3.4.7. Groenbeleidsplan 2009-2019

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan maakt inzichtelijk welke belangrijke groenstructuren binnen de gemeente aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Hierdoor wordt een duurzame ontwikkeling van het groen in deze structuren gewaarborgd. Het groen krijgt zo de mogelijkheid uit te groeien tot volwassenheid. Hierdoor zorgt het groenbeleidsplan dat de kenmerkende groenstructuur in de toekomst bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

Het plangebied maakt geen deel uit van de belangrijke groenstructuren in de kern Veldhoven. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er derhalve geen aantasting van groenstructuren plaats.

3.4.8. Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening

De Veiligheidsregio's Brabant-Noord, Midden- en West-Brabant en Brabant-Zuidoost hebben in samenspraak met Brabant Water en een aantal gemeenten in februari 2016 beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van deze beleidsregels is het waarborgen van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening, zodat er een adequate brandweezorg geleverd kan worden. De verdere regionalisering van de brandweer heeft ervoor gezorgd dat er ook tussen de Veiligheidsregio's eenheid van advisering noodzakelijk is.

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit 2012. Naast het vluchten is het echter ook van belang dat de bereikbaarheid van locaties en de aanwezigheid van bluswatervoorziening zijn geborgd. Zo dienen wegen te voldoen aan specifieke afmetingen om de ontsluiting voor brandweervoertuigen te garanderen. Voor de bluswatervoorziening wordt over het algemeen gebruik gemaakt van brandkranen die zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Om drinkwater van goede kwaliteit te leveren, volgens de laatste inzichten met betrekking tot kwaliteit en leidingnetonderhoud, hebben drinkwaterbedrijven haar ontwerpnorm voor het waterleidingnet aangepast op basis van de Drinkwaterwet. Waterbedrijven hebben geen wettelijke taak om bluswater te leveren. Brandkranen en daarvoor benodigde leidingdiameter kunnen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Daarom zijn er binnen de nieuwe ontwerpnorm minder brandkranen voorzien.

Met de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt vinden er geen aanpassingen aan het openbaar gebied plaats, waarmee de bestaande wegenstructuur en de bereikbaarheid van het plangebied gewaarborgd zijn. Daarnaast is de ontwikkeling gelegen in het centrum van de kern Veldhoven, waarin alle voorzieningen ten behoeve van de aanvoer van bluswater aanwezig zijn.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Door Van Oort is in september 2017 een actualisatie gedaan van eerder verricht bodemonderzoek. De rapportage van deze actualisatie is als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Eerder verricht onderzoek

In verband met een grondoverdracht is in januari 2009 op de gehele locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek was uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5740 (strategie onverdacht (ONV)).

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de bovengrond licht was verontreinigd met kwik en lood (meer dan de achtergrondwaarde). In de ondergrond werden geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater was licht verontreinigd met barium en zink (meer dan de streefwaarde). De licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater lagen beneden de regionale achtergrondwaarden van deelgebied Veldhoven. Geconcludeerd werd dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar was en dat deze geen belemmering vormde voor de geplande grondoverdracht.

Aanleiding actualiserend onderzoek

Gezien het feit dat de periode die is verstreken sinds het uitgevoerde onderzoek langer is dan vijf jaar, is actualisatie van het uitgevoerde onderzoek noodzakelijk.

Resultaten actualiserend onderzoek

Tijdens het actualiserend bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. Het laboratoriumonderzoek heeft aangetoond dat de bodemkwaliteit van de bovengrond ten opzichte van januari 2009 niet is veranderd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het tussentijds gebruik en de tussentijdse activiteiten geen invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek naar de kwaliteit van de ondergrond en het grondwater.

4.2 Archeologie

In september 2017, aangevuld in december 2017, is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op het bouwperceel, daar waar de te realiseren parkeerkelder en appartementengebouw zijn voorzien. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Doel van het onderzoek

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenumen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Wet op de

Archeologische Monumentenzorg (2007), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta (1992), is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren. Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van de landschappelijke locatie en de bekende archeologische waarden geldt voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum een middelhoge archeologische waarden. De hoger gelegen gebieden ten noorden van het plangebied waren destijds meer geschikt voor bewoning. Dit geldt ook voor de periodes Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Voor de periodes Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een hoge archeologische waarde. Hierbij moet met name rekening worden gehouden met archeologische waarden die samenhangen met de historische kern van Veldhoven.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied dekzandafzettingen aanwezig zijn, waarop een eerddek is gevormd. Bij vijf van de zes boringen is het bodemprofiel sterk verstoord tot circa 1 meter -mv. Alleen bij de meest noordelijke boring is een onverstoord eerddek op de dekzandafzettingen aangetroffen. Het gleygehalte en de siltigheid van de dekzandafzettingen duiden erop dat het plangebied van oorsprong wat nattere omstandigheden kende. De (resten van) het eerddek wijzen erop dat het plangebied waarschijnlijk als akker in de nabijheid van de kern van Veldhoven in gebruik is geweest. Het is op basis van de boringen niet aan te tonen of de aangetroffen verstoringen samenhangen met de 19^e- en 20^e-eeuwse bebouwing in het plangebied of met het oudere woonhuis en de historische kern van Veldhoven direct ten zuiden ervan. De gespecificeerde verwachting voor het plangebied blijft op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek daarom staan. Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

4.3 Water

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is in mei 2018 door Econsultancy de watertoets uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspunten van het onderzoek

De planlocatie is bebouwd met een garage ($\pm 60 \text{ m}^2$) en gedeeltelijk in gebruik als tuin ($\pm 120 \text{ m}^2$). Het overige terreindeel is in gebruik als parkeerplaats en paden. De parkeerplaats en paden zijn voorzien van een klinker- en tegelverharding ($\pm 270 \text{ m}^2$). Het totaal verhard oppervlak bedraagt in de bestaande situatie circa 330 m^2 .

Het initiatief bestaat uit het verbouwen van het bestaande pand, waarbij achter de bestaande woning een parkeerkelder met een appartementengebouw wordt gerealiseerd. Het verhard oppervlak op maaiveld blijft in de nieuwe situatie gelijk aan het verhard oppervlak in de oude situatie.

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 450 m^2 , waarbij de parkeerkelder wordt beschouwd als verhard oppervlak. Dit resulteert ten opzichte van de bestaande situatie in een toename van verhard oppervlak van circa 120 m^2 .

Resultaten

Conform het beleid van waterschap De Dommel en gemeente Veldhoven is ten aanzien van de ontwikkeling geen compenserende berging benodigd, aangezien de toename van verhard oppervlak minder dan 250 m^2 bedraagt.

In de huidige situatie is het hemelwater op de planlocatie niet afgekoppeld. Het schone hemelwater wordt gemengd met het vuilwater afgevoerd. Conform het beleid van de gemeente Veldhoven mag het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) in de toekomstige situatie niet gemengd met het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld en dient derhalve gescheiden tot aan de perceelgrens te worden aangeboden. Bij toekomstige vervangingsprojecten waarbij de gemengde riolering wordt vervangen voor een gescheiden stelsel kan dan op dit nieuwe stelsel worden aangesloten.

In de toekomstige situatie dient het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA), conform het beleid van de gemeente Veldhoven, niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) te worden aangesloten, maar separaat te worden aangeboden op de perceelgrens. Het grootste deel van het hemelwater ter plaatse van de nieuwbouw zal richting de Kerkweg aangeboden worden. Het deel wat op het kelderdek terecht komt, wordt ter plaatse van de Dorpstraat aangeboden. Hemelwater dat op de verhardingen in de binnentuin valt wordt opgevangen en ingezameld via lijngoten. Aan de voorzijde van het plangebied (Kerkweg) zijn eveneens lijngoten voorzien om het hemelwater in te zamelen. Om bij hevige regenval instroom van hemelwater in de kelder te voorkomen is aan het eind van de hellingbaan een lijngoot voorzien

die middels een pompput overtollig water kan afvangen en afvoeren naar het riool.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. De toename bedraagt circa 1,44 m³/dag. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden in het kader van de vergunningprocedure. Tevens zal voor de aansluiting op het rioolstelsel een vergunning aangevraagd moeten worden.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.4 Flora- en fauna

Om goed inzicht te krijgen van de gevolgen van voorgenomen ontwikkeling voor de flora en fauna in het plangebied en de nabije omgeving daarvan, is in oktober 2017 door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Doel van het onderzoek

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop van een garage en de mogelijke plaatsing van een dakkapel op het bestaande monumentale pand. De quickscan heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Resultaten

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande garage gesloopt om op dat deel van het perceel nieuwbouw te realiseren. Daarnaast bestaat het voornemen om op het monumentale pand een dakkapel te plaatsen op de oostelijke dakflank.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of broedvogel inspectie uitvoeren indien gewerkt wordt binnen broedseizoen
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	nee ¹	nee ¹	aanvullend onderzoek ten aanzien van de huismus indien dakkapel geplaatst gaat worden
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		6 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1 km	nee	nee	nee	-

¹ Dit geldt alleen indien niet overgegaan wordt op plaatsing van de dakkapel. Indien dakkapel toch geplaatst wordt dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden en kan op basis van de uitkomsten hiervan een ontheffingsaanvraag aan de orde zijn.

Tabel 1: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen op basis van de onderzoeksresultaten goed mogelijk is.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat indien een dakkapel op het monumentale woonhuis wordt geplaatst, duidelijkheid verkregen moet worden omtrent het gebruik van de locatie door huismussen. Vooralsnog maakt het plaatsen van een dakkapel geen deel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Indien dit alsnog tot de uitvoering gaat behoren dient er nader onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van huismussen, wat in dat geval uitgevoerd moet worden in het broedseizoen. Voor de mogelijk aanwezige egel gelden vrijstellingen op de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Er worden dan ook vanuit het oogpunt van natuurwaarden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging.

4.5 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van woningen heeft invloed op de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving van de planlocatie.

Verkeer

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt een gedeelte van de bestaande kantoorcapaciteit in het plangebied en worden acht woningen toegevoegd. Het omliggende wegennet heeft voldoende capaciteit om het verkeer als gevolg van het gewijzigde gebruik af te wikkelen.

Parkeren

Conform het gemeentelijk Verkeerscirculatieplan is het plangebied gelegen in het centrumgebied. Veldhoven wordt beschouwd als sterk stedelijk gebied. In de CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) geldt voor middeldure koopappartementen een parkeernorm van gemiddeld 1,1 parkeerplaats per woning. Voor kantoren zonder baliefuncties geldt in dergelijke gebieden een parkeernorm van gemiddeld 1,55 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo).

In de toekomstige situatie zijn in het plangebied negen appartementen (drie woningen met voorliggende procedure en zes woningen met een nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure) en 165 m² bvo kantoorruimte zonder baliefunctie aanwezig. Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen als gevolg van de totale ontwikkeling bedraagt daarmee 9,9 parkeerplaatsen voor de negen woningen en 2,6 parkeerplaatsen voor de kantoorfunctie, gezamenlijk 12,5 parkeerplaatsen. In de parkeerkelder zijn 11 parkeerplaatsen voorzien, waarmee er een tekort van 1,5 parkeerplaatsen op eigen terrein is.

In de parkeerkencijfers voor woningen is rekening gehouden met parkeerplaatsen voor zowel de bewoners zelf als voor bezoekers. Ten aanzien van kantoren is hierbij rekening gehouden met parkeervoorzieningen voor zowel personeel als voor bezoekers. Het plangebied is gelegen in het centrum van Veldhoven-dorp, wat een goed bereikbare locatie is, onder andere met de fiets en het openbaar vervoer. Daarbij zijn voorzieningen op loopafstand aanwezig en goed bereikbaar. In de directe nabijheid is een zogeheten 'blauwe zone' aanwezig, waardoor er voldoende parkeergelegenheid is voor kortparkeerders, zoals bijvoorbeeld bezoekers van de kantoren en woningen. Voor langparkeerders is voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig op parkeerterrein 'De Plaatsen'. Ten aanzien van dat parkeerterrein kan worden gesteld dat er over het algemeen voldoende (lang)parkeerplaatsen voorhanden zijn. Het ontbreken van 1,5 parkeerplaats op eigen terrein wordt hiermee in voldoende mate gecompenseerd.

Conclusie

Er zijn als gevolg van verkeer en parkeren geen belemmeringen voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Milieu

4.6.1. Akoestiek

Het plangebied is in de directe nabijheid van de Dorpstraat gelegen. De Dorpstraat is een weg waar een maximumsnelheid van deels 30 km/uur en deels 50 km/uur geldt. Vanwege de geldende maximumsnelheid kent de Dorpstraat een gezoneerd en niet-gezoneerd deel. Bij gezoneerde wegen is akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder verplicht bij nieuwbouw van woningen. In augustus 2017 met aanvulling in januari 2018 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage als bijlage 5 bij voorliggende toelichting is gevoegd.

Rekenresultaten nieuwbouw

In het akoestisch onderzoek zijn berekeningen van de geluidbelasting van de Dorpstraat, Rapportstraat en Kerkweg uitgevoerd. Zoals aangegeven is de Dorpstraat deel gezoneerd. De Rapportstraat en Kerkweg zijn niet gezoneerd.

Voor gezoneerde wegen geldt een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB op de gevel, bij waarden daarboven dient een hogere waarde vastgesteld te worden. Voor niet-gezoneerde wegen wordt bij overschrijding van voornoemde waarde geen hogere waardenprocedure doorlopen. Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek komen de volgende waarden op de gevels van het nieuw te bouwen appartementencomplex naar voren:

Appartement	Dorpstraat	Rapportstraat	Kerkweg
1	37	28	51
2	41	31	51
3	39	32	51
4	42	35	51
5	40	35	51
6	43	38	51

Tabel 2: Geluidsbelasting als gevolg van het verkeerslawaaai (LDEN [dB])

Voor de Dorpstraat is de geluidsbelasting weergegeven als gevolg van de gehele weg, dus zowel het gezoneerde als het niet-gezoneerde deel. Voor toetsing van de geluidsbelasting op een nieuwe geluidgevoelige bestemming aan de Wet geluidhinder moet formeel alleen het gezoneerde deel inzichtelijk worden gemaakt. Omdat de geluidsbelasting van het totale wegvak ruim lager is dan 48 dB wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerde deel, dat op grotere afstand tot de bestemming is gelegen, eveneens lager is dan 48 dB en daarom voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Alleen als gevolg van de Kerkweg treedt overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Omdat de Kerkweg niet is gezoneerd, is het vaststellen van een hogere waarde niet aan de orde. Ook is een afweging

van geluidsreducerende maatregelen wettelijk niet noodzakelijk, maar wordt in het kader van de ruimtelijke procedure wel toegelicht.

Overweging maatregelen

De nieuwe appartementen ondervinden een geluidsbelasting als gevolg van de Kerkweg van meer dan 48 dB. Omdat de Kerkweg niet is gezoneerd, hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Elk appartement beschikt over een geluidluwe gevel. Bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en zullen niet worden gerealiseerd. Naar verwachting kan met eenvoudige maatregelen een karakteristieke geluidwering van de gevel worden behaald die een acceptabel binnenniveau garandeert.

Rekenresultaten bestaande bouw

De gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de gevel van het bestaande gebouw aan de Dorpstraat 25 is berekend. De hoogst berekende gevelbelasting bedraagt daarbij 56 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Deze gevelbelasting is het gevolg van verkeerslawaai van zowel het gezoneerde als het niet-gezoneerde gedeelte van de Dorpstraat.

De gevelbelasting als gevolg van het gezoneerde gedeelte van de Dorpstraat is apart berekend. De hoogst berekende geluidbelasting als gevolg van dit weggedeelte bedraagt 42 dB, waarmee er geen overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van een gezoneerd weggedeelte.

Conclusie bestaande bouw

Als gevolg van de (gehele) Dorpstraat treedt overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De hoge geluidsbelasting als gevolg van de Dorpstraat is het gevolg van het niet-gezoneerde deel van de weg, zodat hier geen hogere waarde moet worden vastgesteld. Op basis van de Wet geluidhinder geldt dit uitsluitend voor een gezoneerd(e) weg(gedeelte).

4.6.2. Bedrijven en milieuzonering

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven en inrichtingen gelegen die een belemmering vormen voor het toevoegen van woningen. Eveneens brengt het toevoegen van woningen op deze locatie geen belemmeringen met zich mee in de normale bedrijfsvoering van bedrijven en inrichtingen.

4.6.3. Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De eventuele belemmeringen als gevolg van externe veiligheid worden vooraf inzichtelijk gemaakt, waarbij de Veiligheidsregio om advies wordt gevraagd.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseerde tot voor kort altijd op maat bij ruimtelijke plannen. Ook wanneer externe veiligheid niet direct aan de orde was, werd in het kader van vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Om het de gemeente en de Veiligheidsregio gemakkelijker te maken, kan gebruik gemaakt worden van een standaardadvies bij bepaalde ontwikkelingen waar niet of nauwelijks sprake is van belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

Onderhavige situatie valt binnen de categorie waarvoor het standaardadvies van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan er van uit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>

4.6.4. Luchtkwaliteit*Inleiding*

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3% norm	3% norm
woningen (maximaal)	1.500	3.000
kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Afbeelding 12: nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, grensnorm (bron: nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit)

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 9 woningen met 1 ontsluitingsweg mogelijk. Er wordt daarmee ruim onder de 3% norm van 1.500 woningen gebleven, waarmee geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van voor luchtkwaliteit relevante stoffen. Een verdere toetsing aan de grenswaarden is daarom niet aan de orde.

4.7 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen gelegen waarvoor een specifieke planologische bescherming noodzakelijk is.

4.8 Duurzaamheid

Er wordt ten aanzien van de verbouw van de bestaande bebouwing in het plangebied en de nieuwbouw van het appartementencomplex voldaan aan de wettelijke normeringen op grond van het Bouwbesluit. Er wordt niet voorzien in extra duurzaamheidsmaatregelen, zoals gasloos bouwen en dergelijke.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Veldhoven. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 Inleidende regels, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hoofdstuk 3 Algemene regels en hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

Artikel 3 'Gemengd'

De kern van de voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoegen van appartementen op de verdiepingen van de bestaande bebouwing, het realiseren van een nieuw appartementengebouw en een ondergrondse parkeerkelder. De begane grond van het bestaande hoofdgebouw blijft in gebruik als kantoor. Gezien het gemengde gebruik van de gronden en opstallen, is de bestemming

'Gemengd' aan de gronden toegekend. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsregeling die voorheen op het perceel van toepassing was, met dien verstande dat er een toevoeging is gedaan in het toegestane aantal woningen.

Ten behoeve van het nieuwe woongebouw is de bestaande bouwgrens op de verbeelding gehandhaafd. Voor een afdoende regeling ten aanzien van de ondergrondse parkeerkelder is hiertoe een specifieke regeling in de planregels opgenomen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt ondergronds te bouwen buiten de contouren van de hoofdgebouwen op het perceel. De in het verleden toegekende maximale bouw- en goothoogte zijn gehandhaafd, aangezien deze toereikend zijn voor het nieuwe appartementengebouw.

Artikel 4 'Waarde - Archeologie 1'

Aan de voorzijde van het perceel, aan de kant van de Dorpstraat, is in het vigerende bestemmingsplan aan een klein deel van de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend. Dit zijn gronden in een straal van circa 50 meter rondom de oude kerktoren, gelegen aan de overzijde van de straat. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' hebben op grond van de gemeentelijke archeologische waardenkaart een archeologische verwachtingswaarde gekregen. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming toegekend. Op plaatsen waar deze dubbelbestemming van toepassing is, zijn beperkingen ten aanzien van bouwen voor andere bestemmingen. Hier is bij een bepaalde omvang van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Voor 'Waarde - Archeologie 1' is dat bij een omvang van 100 m² en meer. In het laatste lid van de dubbelbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn, kan de begrenzing van de dubbelbestemming met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid gewijzigd worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. De gemeente kan hiervan afwijken door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij, op basis waarvan het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De voorliggende ontwikkeling wordt geheel gefinancierd vanuit particuliere middelen. Er wordt met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst. De financiële haalbaarheid is hiermee in voldoende mate gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Een concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar diverse instanties gestuurd, namelijk de provincie Noord-Brabant, het Waterschap de Dommel, Gasunie en het ministerie van defensie. Het Waterschap de Dommel had enkele opmerkingen over de ontwatering en afwatering van het plan en hoe wordt omgegaan met eventuele wateroverlast in extreme situaties. Deze opmerkingen hebben tot aanpassingen geleid in de watertoets. Het Waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassingen.

Verder is vanuit de Veiligheidsregio het 'standaardadvies' van toepassing (zie ook paragraaf 4.6.3).

7.2 Zienswijzen

Voorafgaand aan de formele start van de bestemmingsplanprocedure heeft initiatiefnemer het planvoornemen besproken met omwonenden. Het plan is daarbij vooraf toegelicht, waarbij de buurt de gelegenheid wordt geboden in een vroegtijdig stadium mee te praten en daar waar nodig gewenste aanpassingen te uiten. Bij voorliggende ontwikkeling is de omgeving ook voor dit zogeheten 'burenakkoord' benaderd, waaruit vooralsnog geen zwaarwegende bezwaren tegen het voornemen zijn gebleken.

Het ontwerp bestemmingsplan volgt de procedure overeenkomstig artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder de gelegenheid krijgt een zienswijze in te dienen.

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is niet-ontvankelijk verklaard. Dit is nader toegelicht in bijlage 6 'Nota van zienswijzen 'Dorpstraat 25'.