
Toelichting
Ontwerpbestemmingsplan

"Grote Vliet 19"

NL.IMRO.0861.BP00107-0301

Ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19'

in opdracht van

De heer H. Schippers
Grote Vliet 19
5507 PZ Veldhoven

betreffende de locatie

Grote Vliet 19 te Veldhoven

projectnummer

1802/121/EB-01

versie

ontwerp

vestiging, datum

Nuenen, 28 juni 2018

opgesteld door:

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

gecontroleerd door:

ir. M. van der Donk
Senior projectleider RO

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

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en bestaande situatie	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Beleidskader	7
2.1 Nationaal beleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijke beleid	13
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving	15
3.1 Huidige situatie	15
3.2 Nieuwe situatie	15
Hoofdstuk 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	22
4.6 Geur	22
4.7 Water	23
4.8 Flora en fauna	26
4.9 Archeologie	27
4.10 Verkeer en parkeren	28
4.11 Toetsing besluit MER	29
Hoofdstuk 5. Juridische opzet	30
5.1 Plansystematiek	30
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	30
5.3 Toelichting op de planregels	30
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Grote Vliet 19 in Veldhoven rust momenteel een bedrijfsbestemming met functie-aanduiding 'dierenverzorging'. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie de bestemming te wijzigen naar wonen en deels tuin. De bestaande bebouwing blijft daarbij behouden.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

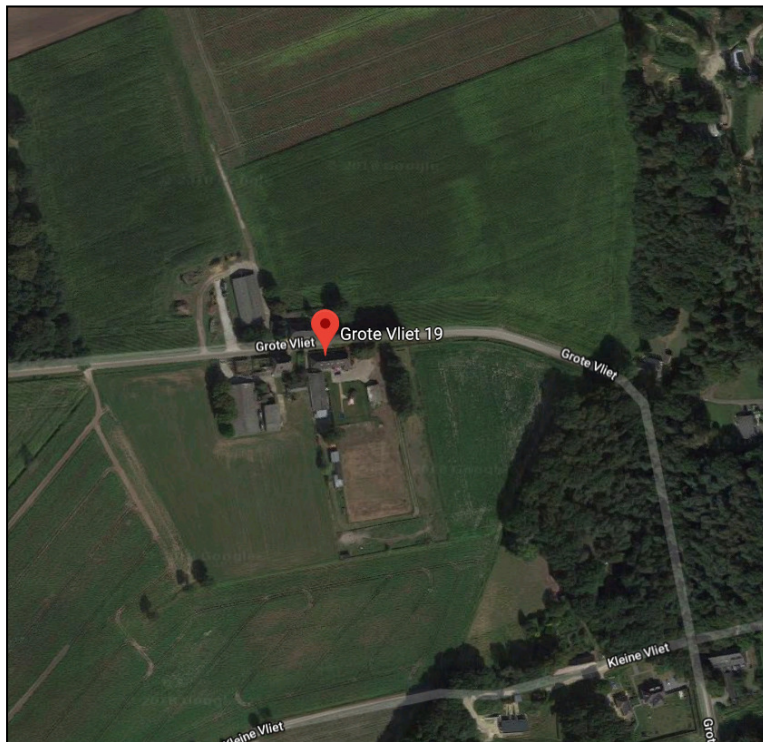
Voorafgaand aan de procedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging, middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en bestaande situatie

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie L, nummer 120. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 5000 m². Figuur 1.1 geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



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



Figuur 1.2: Omgeving van het plangebied

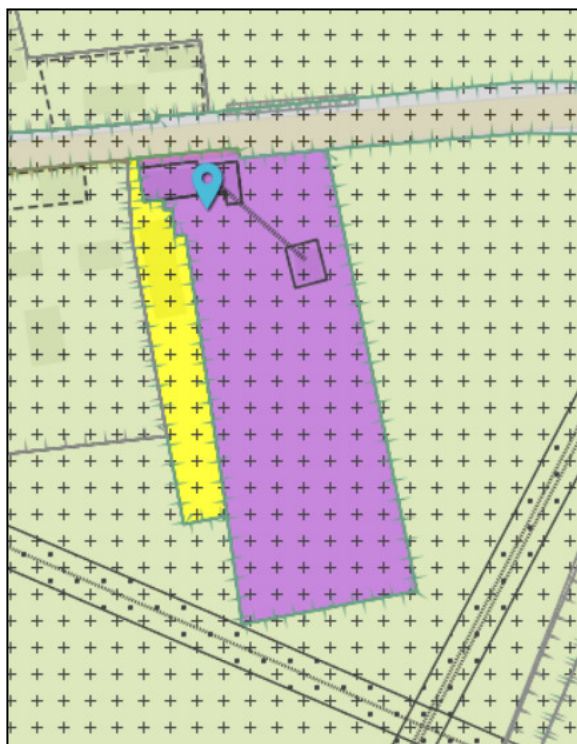
Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern van Oerle (gemeente Veldhoven). Het plangebied is gelegen tussen de Zoo Veldhoven en het Natura 2000 gebied Kempenland-West in.

Het plangebied ligt aan de weg Grote Vliet. Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfswoning en een schuur. Binnen het plangebied zijn enkel een paar bomen en struiken aanwezig.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen ligt binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' (vastgesteld op 15 december 2009) en 'Buitengebied 2009, 1e herziening' (vastgesteld 11 februari 2014). De gronden zijn volgens deze bestemmingsplannen bestemd als 'Bedrijf - 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenverzorging'.

Naast voornoemde enkelbestemmingen is er ook een dubbelbestemmingen van kracht. Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is van toepassing ten behoeve van het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezig of te verwachten archeologische waarden.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hiernaast heeft het gebied enkele gebiedsaanduidingen met betrekking tot de luchtvaartverkeerszone als ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radargebied'. Deze gebiedsaanduidingen geven hoogtebeperkingen aan in verband met luchtvaartverkeer. Er mag niet hoger gebouwd worden dan 42,4 meter.

Conclusie bestemmingsplantoets

Het voornemen bestaat om het perceel Grote Vliet 19 enkel te gebruiken voor burgerbewoning en niet meer ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. Gelet hierop dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'wonen'. Het achterste gedeelte van het perceel zal niet bebouwd worden en zal dan ook overeenkomstig als 'tuin' worden bestemd. Er zijn verder geen plannen om de bestaande bebouwing aan te passen.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is eerst een beknopte beschrijving opgenomen van de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens is een beschrijving van het plangebied opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante (milieu)aspecten. In de juridische planopzet in hoofdstuk 5 worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

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

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het Rijk 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, 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 ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen. Er is sprake van een wijziging van de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een burgerwoning met tuin.

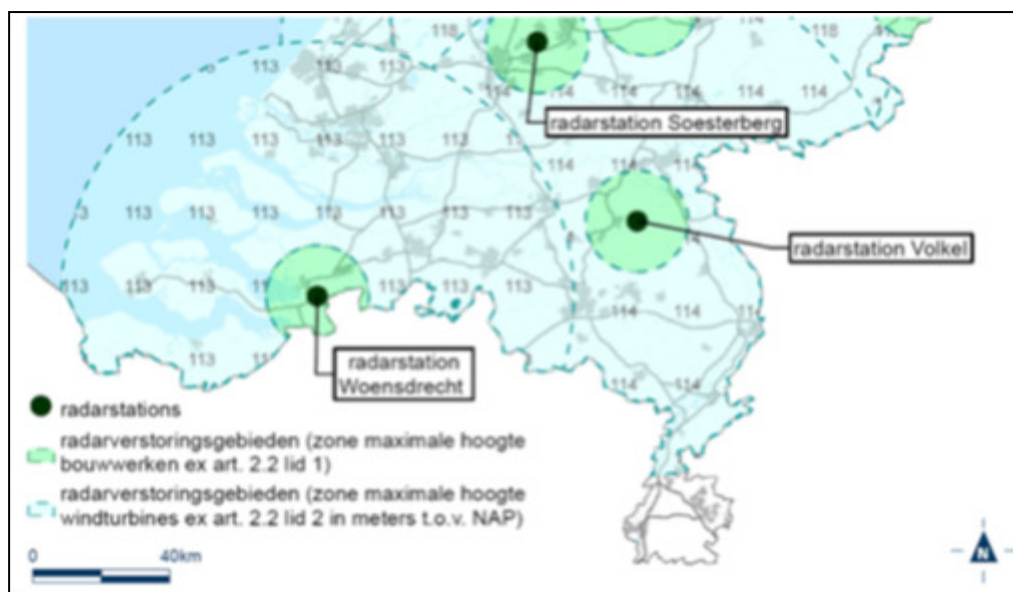
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de

lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Eindhoven. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel, het Instrument Landing System (ILS) en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). Voor het plangebied geldt voorts het radarverstoringsgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4. (zie figuur 2.1). Binnen deze zones geldt een beperking voor de maximale bouwhoogte. De ligging in deze gebieden vormt geen belemmering, aangezien de maximale toegestane bouwhoogtes niet gehaald worden. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 2.1: Situering radarverstoringsgebied Vliegbasis Woensdrecht

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

De Laddertoets moet alleen uitgevoerd worden wanneer sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. De bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming

betreft geen stedelijke ontwikkeling, op basis waarvan de laddertoets voor deze ontwikkeling dus niet hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is ook in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Gezien het voorgaande vormt ook de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

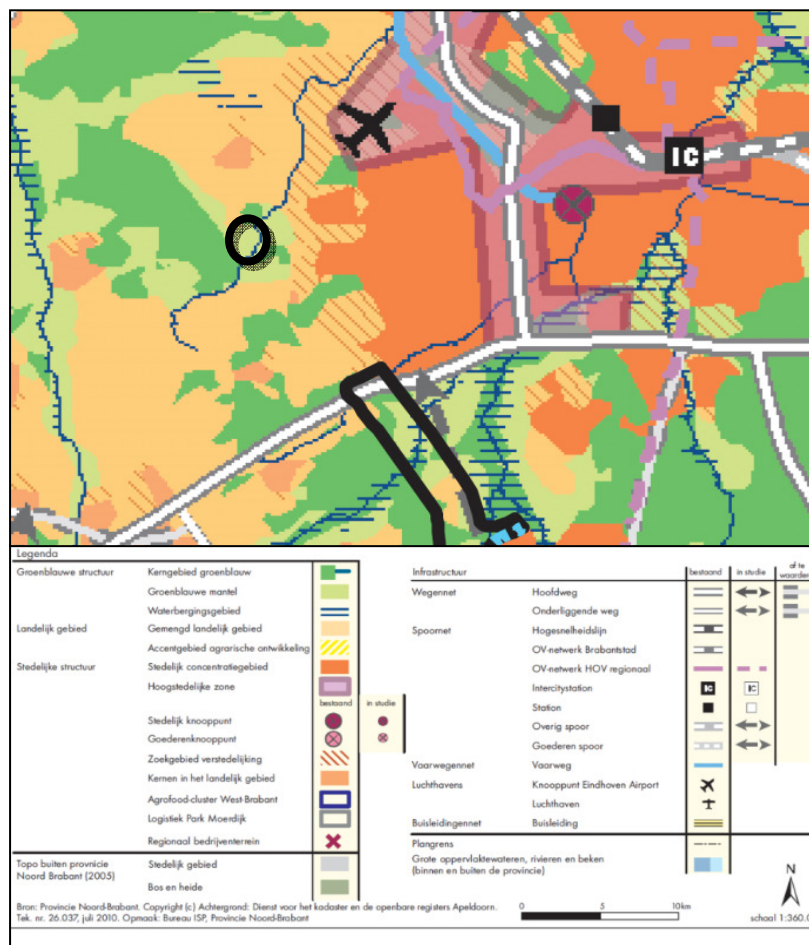
2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

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

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

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



Figuur 2.2: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied in zwarte cirkel)

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

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

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

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

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

Het plangebied ligt op grond van de structurenkaart binnen de groenblauwe structuur. In deze groenblauwe structuur is het behoud en ontwikkeling in én buiten de natuurgebieden belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

Onderhavig plan maakt de bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming mogelijk en raakt derhalve geen provinciale belangen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

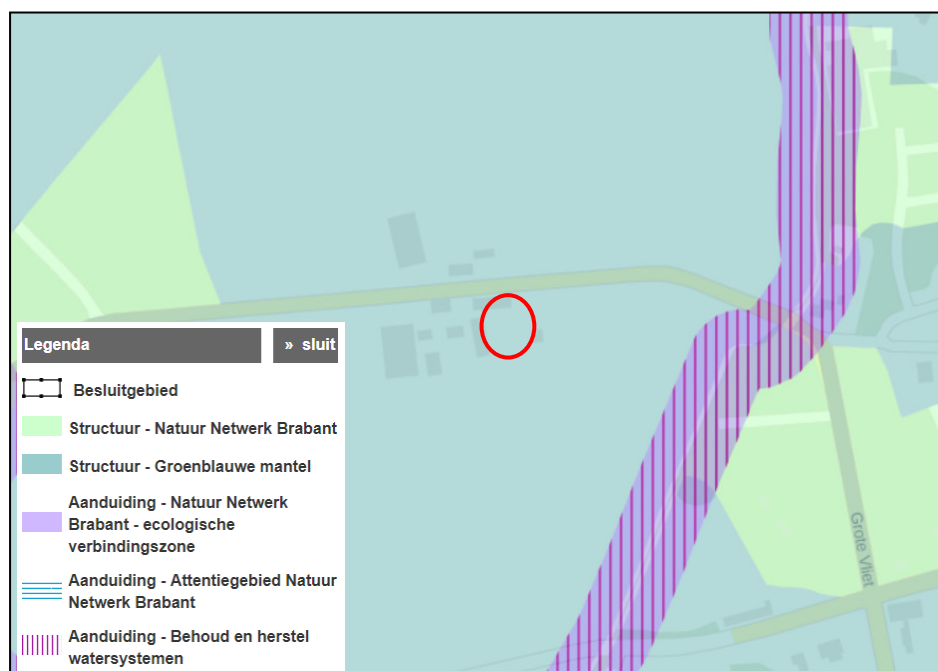
Om het provinciaal beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte opgesteld (in werking sinds 19 maart 2014 en 15 juli 2017 geactualiseerd). Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd.

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

Themakaarten

Het plangebied heeft op de themakaarten 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie' en 'water' geen nadere aanduidingen. Op de plankaart 'agrarisch ontwikkeling en windturbines' is het plangebied aangeduid als 'beperking intensieve veehouderij'. Deze aanduiding brengt geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied met zich mee, daar er geen sprake is van een ontwikkeling van of met intensieve veehouderij binnen het plangebied.

Het plangebied is op de themakaart 'natuur en landschap' aangeduid als groenblauwe mantel. Navolgende figuur 2.3 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de kaart 'natuur en landschap' van de Verordening ruimte.



Figuur 2.3: Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant, kaart 'ontwikkeling natuur en landschap' (plangebied aangegeven met rode cirkel)

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. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten daarnaast om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Het beleid ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is regionaal nader uitgewerkt. Deze afspraken zijn voor een aantal gemeenten in de provincie Noord-Brabant vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover vastgelegd, maar hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de regeling van De Kempen worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

Dit betreft de volgende categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die (geen) extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

Het planvoornemen betreft een omzetting van een niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming en valt derhalve onder categorie 3. Binnen deze categorie wordt er bij omzetting van een niet-agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming een onderscheid gemaakt tussen omzettingen tot 1000 m² en meer dan 1000 m². De reden hiervoor is dat bij een omzetting van meer dan 1000 m² er geen waardestijging meer is, aangezien de kwaliteitsverbetering inherent is aan het opheffen van de bedrijfsbestemming.

Omdat de niet-agrarische bestemming met een oppervlakte van 5000 m² wordt omgezet naar een woon- (en tuin)bestemming is er derhalve geen basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering geëist.

Groen blauwe mantel

In de Verordening ruimte zijn in artikel 6 regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel. In artikel 6.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hiertoe dienen in het bestemmingsplan regels te worden gesteld. De regels voor het plangebied betreffende de groenblauwe mantel, opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening', zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de bestemmingsplanwijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met tuin. Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren. In dit hoofdstuk wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Door het toevoegen van de bestemming 'Tuin' en het vervallen van de bedrijfsbestemming wordt voldaan aan kaders van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Daarmee wordt voldaan aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Gemeentelijke beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Daarnaast gaat deze structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie wordt onder andere op het buitengebied ingegaan. Recreëren gaat in het buitengebied een belangrijkere rol spelen. De recreatieve betekenis kan verder worden vergroot door langs toeristische en recreatieve netwerkroutes kleinschalige horeca en rustplekken te creëren. Vernieuwingen zullen met respect voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context moeten gebeuren.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een burgerwoning met tuin. De bestemmingswijziging past binnen de kaders van de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Veldhoven.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

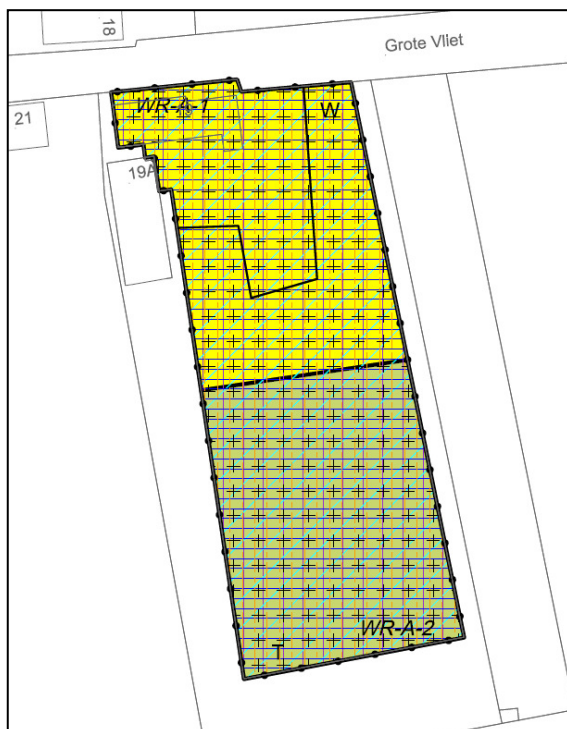
3.1 Huidige situatie

Onderhavige planlocatie aan de Grote Vliet 19 is gelegen in de gemeente Veldhoven. Op de locatie is een woonboerderij aanwezig en een bijgebouw met een omvang van circa 80 m². Het overige gedeelte van het perceel is in gebruik als tuin en weiland.

3.2 Nieuwe situatie

Het onderhavig planvoornemen bestaat uit de bestemmingswijziging van bedrijf met bedrijfswoning naar burgerwoning met tuin. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats.

Het voorste deel van het perceel krijgt de bestemming wonen. Het achterste deel van het perceel krijgt de bestemming tuin. Binnen de bestemming tuin zijn geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen. De oppervlakte van de bestemming tuin bedraagt circa 2500 m².



Figuur 3.1 Verbeelding bestemmingsplan

Hoofdstuk 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage van 25 juni 2014 bleek dat in de bodem een sterke verhoging met barium werd aangetroffen. Aangezien de omvang van de verontreiniging kleiner was dan 25 m³ was geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Desondanks is de grond gesaneerd. In het kader van de voorgenomen sanering is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een plan van aanpak opgesteld. Op 6 augustus 2014 is de sanering uitgevoerd door Th. van de Loo b.v. onder milieukundige begeleiding van Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Op 28 augustus 2014 heeft de gemeente van dit bureau de evaluatie van de uitgevoerde bodemsanering, nummer 66776C, ontvangen. De gemeente Veldhoven stemt in met de conclusie van het rapport dat de saneringsdoelstelling is bereikt en de sanering is afgerond. Voor het perceel Grote Vliet 19 gelden geen gebruiksbeperkingen. Zowel het bodemonderzoek als de evaluatie zijn als bijlage toegevoegd.

Omdat er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden is een nieuw bodemonderzoek derhalve niet aan de orde.

4.2 Geluid

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

In dit geval is een akoestisch onderzoek weg- en spoorwegverkeerslawaaï niet benodigd, omdat binnen het planvoornemen geen nieuwe geluidgevoelige, dan wel geluid producerende functies mogelijk gemaakt worden. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning.

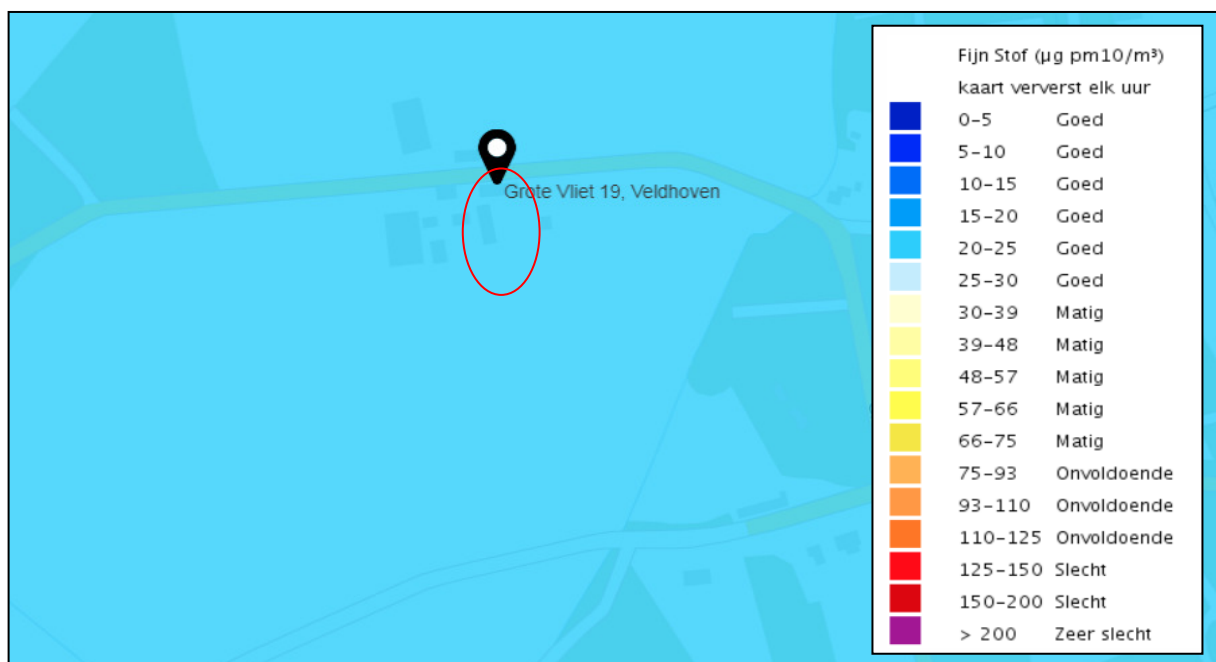
4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005

(Blok 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Titel 5.2 van de Wet milieubeheer kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert Titel 5.2 van de Wet milieubeheer 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.



Figuur 4.1: Weergave fijnstof concentratie (april 2018, bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het planvoornemen bestaat uit een bestemmingswijziging van bedrijf met bedrijfswoning naar burgerwoning met tuin en zal niet leiden tot een significante toename van het aantal voertuigbewegingen. Het planvoornemen kan dan ook worden aangemerkt als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Het project heeft namelijk 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Desalniettemin is met behulp Atlas Leefomgeving vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van

het plangebied voldoet aan de gestelde normen. In figuur 4.1 is te zien dat er wordt voldaan aan de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof. De actuele waarde bedraagt $22,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uitgaande van de resultaten van de Atlas Leefomgeving kan worden aangenomen dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

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

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient

aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

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

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

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

Inventarisatie plangebied en omgeving

Bij het raadplegen van de Risicokaart (zie navolgende figuur 4.2) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via water, weg en spoor. Wel zijn nabij het plangebied buisleidingen gelegen.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart, plangebied met blauwe cirkel aangegeven (bron: risicokaart.nl)

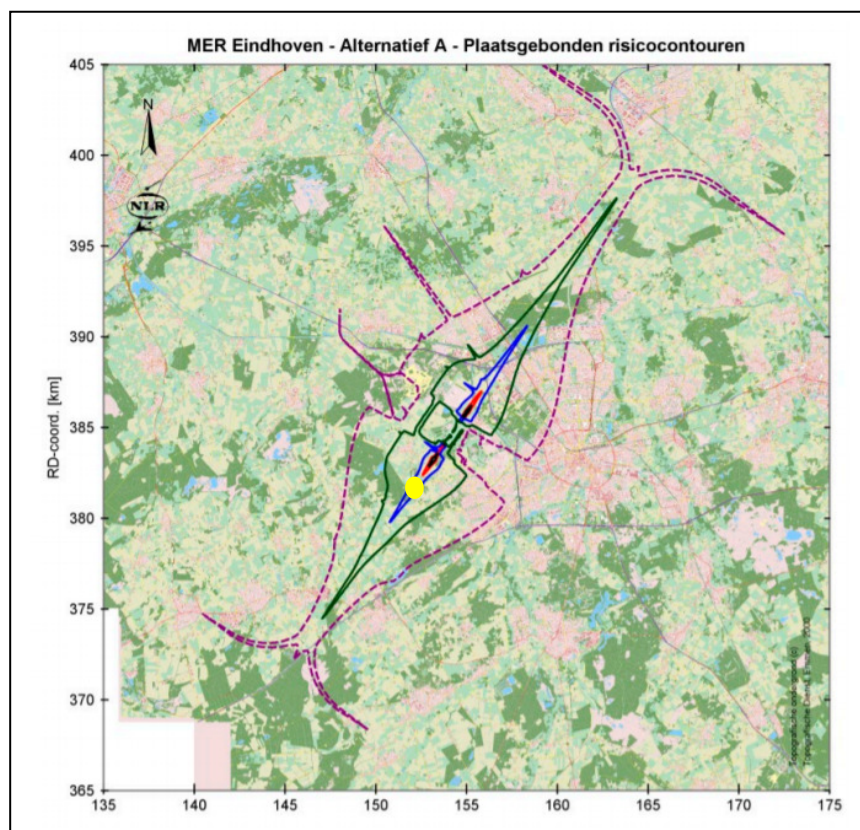
Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen

Binnen de gemeente Veldhoven zijn twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie gelegen. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van hogedrukaardgasleidingen is 0 meter. Het invloedsgebied van buisleiding Z 506-01 is 95 meter en van buisleiding Z 506-04 is dit 75 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Er worden geen nieuwe kwetsbare functies binnen het invloedsgebied gecreëerd.

Luchtvaart

Het luchthavenbesluit Eindhoven is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. Het luchthavenbesluit Eindhoven legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven Eindhoven vast, zowel voor het militaire luchtverkeer als voor het burgermedegebruik, en bevat de ruimtelijke beperkingen die daarmee samenhangen. Het vervangt het aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven van 18 december 2007, nummer DRMV/2007030234 (Stcrt. 2007, 250), het besluit van de Minister van VROM van 18 december 2007, nr. 2007105781, tot het geven van aanwijzingen aan gemeenteraden van gemeenten met grondgebied binnen de geluidszone en de geluidszone die de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in zijn uitspraak van 5 augustus 2009 bij voorlopige voorziening heeft vastgesteld.

In het kader van externe veiligheid zijn de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) berekend voor de waarden 5×10^{-5} , 10^{-5} , 10^{-6} , 10^{-7} en 10^{-8} PR. Het plangebied is gelegen binnen de 10^{-6} contour. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicocontouren van de luchthaven.



Figuur 4.3: Risicocontouren vliegveld Eindhoven (10^{-6} contour in het blauw aangeven, plangebied aangeduid met gele stip)

De regio heeft samen met het Rijk een eigen beleidslijn opgesteld rond de ruimtelijke planvorming in de 10^{-6} risicocontour van het luchtvaartterrein Eindhoven:

- de voor de vliegveiligheid van belang zijnde hoogte beperkende eisen (zoals obstakelbeheer, ILS radar, bakens, funnel e.d.) worden gerespecteerd;
- de voor de geluidbelasting (Lvw, Wet geluidhinder en Wm) geldende grenswaarden worden gerespecteerd;
- geen objecten in de 10^{-5} risicocontour worden geprojecteerd waar mensen verblijven;
- functies voor beperkt zelfredzame groepen, grote publiekstrekkers en evenementen worden uitgesloten;
- voor het ruimtelijk ontwerp binnen de 10^{-6} contour in combinatie met de beoogde functies geldt een personendichtheid van 100 personen per ha (richtwaarde) waarbij bebouwing binnen de 10^{-6} contour zo laag mogelijk wordt gehouden;
- voldoende bluswater beschikbaar wordt gesteld.

Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Er worden derhalve geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. Dit plan ziet op bestemmingswijziging van een bestaande bedrijfslocatie met bedrijfswoning naar een burgerwoning met tuin. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders betreffende het luchtverkeer.

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

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

Beheersbaarheid en bereikbaarheid

Met maatregelen en voorzieningen op het gebied van beheersbaarheid kan escalatie van een incident worden voorkomen. Hierdoor wordt het groepsrisico in positieve zin beïnvloedt, neemt de zelfredzaamheid van personen toe en zal het resteffect ook lager uit kunnen vallen.

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen.

De gemeente Veldhoven hanteert de beleidsregels omtrent bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van de veiligheidsregio.

Standaardadvies 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, kunt u gebruik maken 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, kunt u ervan uitgaan 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>.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

In de nabije omgeving zijn voornamelijk akkerbouwlandschappen aanwezig. Nabij het plangebied is de Zoo Veldhoven gelegen. Vanwege de ligging onder de aanvliegroute van Eindhoven Airport betreft het hier 'gemengd gebied'. Derhalve geldt, op basis van de VNG-brochure, een aan te houden afstand van 50 meter (als gevolg van het aspect geur). De afstand van het plangebied tot aan de dierentuin bedraagt circa 206 meter. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. De veehouderij aan de Grote Vliet 21 wordt beschreven in navolgende paragraaf 4.6 Geur.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor in het kader van de Bedrijven en milieuzonering een afstand in acht genomen dient te worden in verband met geur, geluid, stof of gevaar, anders dan de veehouderij aan Grote Vliet 21 zoals besproken in volgende paragraaf.

De bestemmingsplanwijziging van bedrijfswoning naar woning brengt anderzijds geen belemmering teweeg voor de omgeving. Tevens verdwijnt de bedrijfsbestemming die rust op het plangebied. Het planvoornemen (functiewijziging) is derhalve gunstig voor omwonenden.

4.6 Geur

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

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

Omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij bedrijf gelegen. Dit betreft het melkveebedrijf gelegen aan Grote Vliet 21. Op deze locatie mogen op basis van de milieuvergunning 42 stuks melkvee en zoogkoeien gehouden worden. Voor geurgevoelige functies buiten de bebouwde kom geldt dat een afstand van 50 meter tot dit bedrijf dient te worden aangehouden. De afstand is kleiner dan 50 meter. Echter vindt binnen het plangebied slechts een functiewijziging plaats en er worden geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd. Een bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning. Tussen het melkveebedrijf en het plangebied is tevens nog een burgerwoning dichterbij gelegen waardoor het bedrijf reeds belemmerd wordt in uitbreidingsmogelijkheden.

4.7 Water

Inleiding

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

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

Het PMWP staat voor:

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

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'

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

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

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

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

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

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

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 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer en dergelijke) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Situatie plangebied

De bodem ter plaatse bestaat een redelijke doorlatende deklaag van circa 17 meter dikte. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 50 meter. Het eerste bodempakket is samengesteld uit zeer fijn tot zeer grof zand (bron: DINO-loket).

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omliggende gebieden van het plangebied bedraagt tussen de 1,80 m-mv tot 2,00 m-mv (bron: Bodematlas Provincie Brabant). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Riolering

Binnen de gemeente Veldhoven is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioleringsstelsel. De recente uitbreidingsgebieden zijn van een gescheiden rioolstelsel voorzien. De nieuwe uitbreidingsgebieden en woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel en worden aangesloten op het huidige systeem.

Invloed planvoornemen

Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Er is derhalve geen sprake van toe- of afname van verhard oppervlak. Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op de bestaande waterhuishouding.

Overige aandachtspunten

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

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

Conclusie

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

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied op basis van Wet natuurbescherming. Ook voor soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied is op circa 1,6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied ligt tevens 170 meter buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

De bestemmingswijziging zonder bouw- en/of sloopactiviteiten heeft geen negatief op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omliggende natuurgebieden (figuur 4.2).



Figuur 4.2: Plangebied en omgeving (rood omcirkeld) met relevante natuurgebieden
(bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Conclusie

Omdat er op het plangebied geen fysieke wijzigingen plaatsvinden zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, reptielen en amfibieën en ongewervelde/overige soorten. Ook heeft dit plan geen negatief effect op de omliggende natuurgebieden. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. 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 zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

4.9 Archeologie

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

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

De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden.

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, definitief 10-03-2014).

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

Binnen het plangebied Grote vliet 19 bevinden zich twee categorieën: een gebiedsdeel van hoge archeologische waarde (categorie 3) en een gebiedsdeel met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5).

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn deze omgezet naar twee 'waarden archeologie'. Te weten 'Waarde - Archeologie 1' (WA1) en 'Waarde - Archeologie 2' (WA2).

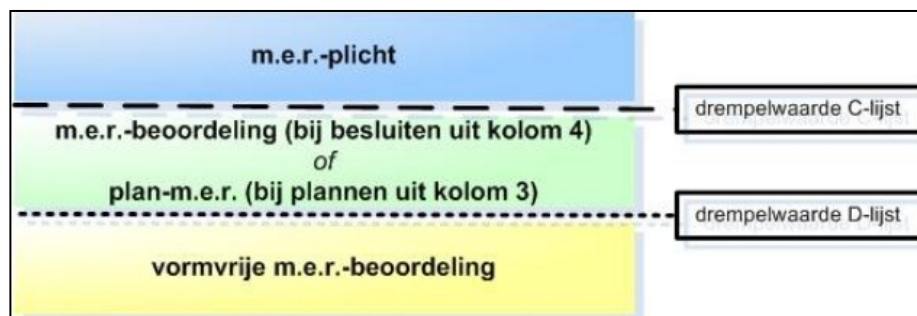
Er vinden geen bouw- en/of sloopactiviteiten plaats. De grond wordt dan ook niet geroerd, een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' worden dan ook overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

De gemeente Veldhoven gaat bij de berekening van de parkeerbehoefte uit van de CROW-normen. Ten behoeve van de bestemmingswijziging kan uitgegaan worden dat de parkeerdruk en verkeersgeneratie niet toe zal nemen. Door de verwijdering van de bedrijfsbestemming is eerder sprake van een afname van het aantal motorvoertuigen. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

4.11 Toetsing besluit MER

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.



Figuur 4.3 Visuele weergave m.e.r.

De bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen met tuin wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en valt daarmee niet in onderdeel C of D van de bijlage Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet van toepassing.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit voorgaande paragrafen uit dit hoofdstuk waarin de diverse milieuaspecten nader zijn beschouwd.

Hoofdstuk 5. Juridische opzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en regels. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

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

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

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

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

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels wordt uitgegaan van de gemeentelijke modelregels en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin de overgangsregels en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

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

Wijze van meten (art. 2)

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

Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels (optioneel);
- Specifieke gebruiksregels (optioneel);
- Afwijken van de gebruiksregels (optioneel);
- Wijzigingsbevoegdheid (optioneel).

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

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

Artikel 3 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; perceelssluitingen en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Op het perceel is binnen de bestemming 'Wonen' één woning toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Tevens zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

Artikel 5 'Waarde – Archeologie 1'

De voor 'Waarde – Archeologie 1' bestemde gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij een bodemverstoring met een omvang van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm.

Artikel 6 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' bestemde gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij een bodemverstoring met een omvang van meer dan 2500 m² en dieper dan 40 cm.

Algemene regels

In artikel 7, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Artikel 8 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen en regels omtrent het parkeren opgenomen. In artikel 9 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen en in artikel 10 de algemene aanduidingsregels, zoals de gebiedsaanduidingen ten aanzien van luchtvaartverkeerszones. In artikel 11 zijn Algemene afwijkingsregels opgenomen, gevolgd door de algemene wijzigingsregels in artikel 12.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de slotregels (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien er geen fysieke wijzigingen ter plaatse van het plangebied plaatsvinden.

Financiële uitvoerbaarheid planvoornemen

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële risico's en kosten voor de gemeente worden uitgesloten. De rol van de gemeente is het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-ontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd.

Zo is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de provincie Noord-Brabant, het Waterschap de Dommel, Gasunie en het ministerie van defensie. Geen van deze instanties had op- of aanmerkingen over de ontwikkeling. Verder is vanuit de Veiligheidsregio het 'standaardadvies' van toepassing (zie ook het gestelde in paragraaf 4.4).

In het kader van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zienswijzen in te dienen.

Het plan heeft van [datum] tot [datum] ter inzage gelegen.
PM zienswijzen.