



Toelichting

Bestemmingsplan Oude Kerkstraat 62-64

Gemeente Veldhoven

TOELICHTING

Bestemmingsplan Oude Kerkstraat 62-64

Gemeente Veldhoven

Inhoud : Toelichting
Projectnummer : 023-748
Profitmanagernummer : P184707
Status : Ontwerp
Datum : 5 juli 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2. Plangebied.....	1
1.3. Geldende bestemmingsplannen.....	2
1.4. Leeswijzer.....	3
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN.....	4
2.1. Beschrijving plangebied.....	4
2.2. Voornemen	6
3. BELEIDSKADER	10
3.1. Nationaal beleid.....	10
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3. Bro; motivering duurzame verstedelijking.....	10
3.2. Provinciaal beleid.....	11
3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	11
3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant	12
3.3. Regionaal beleid	14
3.3.1. Afsprakenkader Wonen SGE 2017	14
3.4. Gemeentelijk beleid	15
3.4.1. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven	15
3.4.2. Woonvisie Veldhoven 2016	16
3.4.3. Inbreidingsvisie Veldhoven	17
3.4.4. Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	18
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1. Bodem	21
4.2. Geluid	21
4.2.1. Wegverkeerslawaai	22
4.2.2. Industrielawaai	23
4.2.3. Geluidshinder luchthaven Eindhoven	24
4.3. Geur.....	25
4.3.1. Algemeen.....	25
4.3.2. Plangebied.....	26
4.4. Luchtkwaliteit	26
4.5. Bedrijven en milieuzonering	27
4.6. Externe veiligheid	28
4.6.1. Algemeen.....	28
4.6.2. Plangebied.....	29
4.6.3. Standaardadvies Veiligheidsregio	31
4.7. Verkeer en parkeren.....	31

4.8.	Leidingen	32
4.9.	Obstakelvrije zones vliegveld	32
4.10.	Radarverstoringgebied.....	34
4.11.	Archeologie	34
4.11.1.	Wettelijk en beleidsmatig kader	34
4.11.2.	Resultaten uitgevoerd bureau- en booronderzoek	35
4.11.3.	Selectie(eind)advies.....	36
4.11.4.	Gevolgen bestemmingsplan.....	36
4.12.	Cultuurhistorie	36
4.13.	Natuur	39
4.13.1.	Wetgeving	39
4.13.2.	Beschermde gebieden	40
4.13.3.	Beschermde soorten	40
4.14.	Water.....	42
4.14.1.	Inleiding.....	42
4.14.2.	Beleid	42
4.14.3.	Bestaande situatie plangebied	44
4.14.4.	Gevolgen waterhuishouding toekomstige situatie	46
4.15.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	48
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	49
5.1.	Algemeen.....	49
5.2.	Verbeelding.....	49
5.2.1.	Algemeen.....	49
5.2.2.	Verbeelding voorliggend bestemmingsplan.....	49
5.3.	Regels.....	49
5.3.1.	Algemeen.....	49
5.3.2.	Nadere toelichting regels voorliggend bestemmingsplan.....	50
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 4	Bureau- en inventariserend archeologisch veldonderzoek
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de bedrijfsbeëindiging van het voormalig bedrijf aan de Oude Kerkstraat 64. In het kader van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie is verzocht om naast gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning tevens een extra woning op te mogen richten in ruil voor sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen. Daarnaast is tevens verzocht om op de aangrenzende locatie Oude Kerkstraat 62 het stalgedeelte van het bestaande woonboerderijpand te mogen slopen en in plaats daarvan een extra vrijstaande burgerwoning op te richten.

Op 2 juli 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veldhoven aangegeven aan beide verzoeken in principe medewerking te willen verlenen, mede vanwege de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en verdwijning van een milieubelastend bedrijf in een woonomgeving.

Voor beide locaties wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een nieuwe passende bestemmingsregeling.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Oerle, op de hoek van de historische invalsweg Oude Kerkstraat met de Heikantsebaan. De betreffende gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie H, nummers 461 (gedeeltelijk), 462 en 1617.



Globale ligging van het plangebied

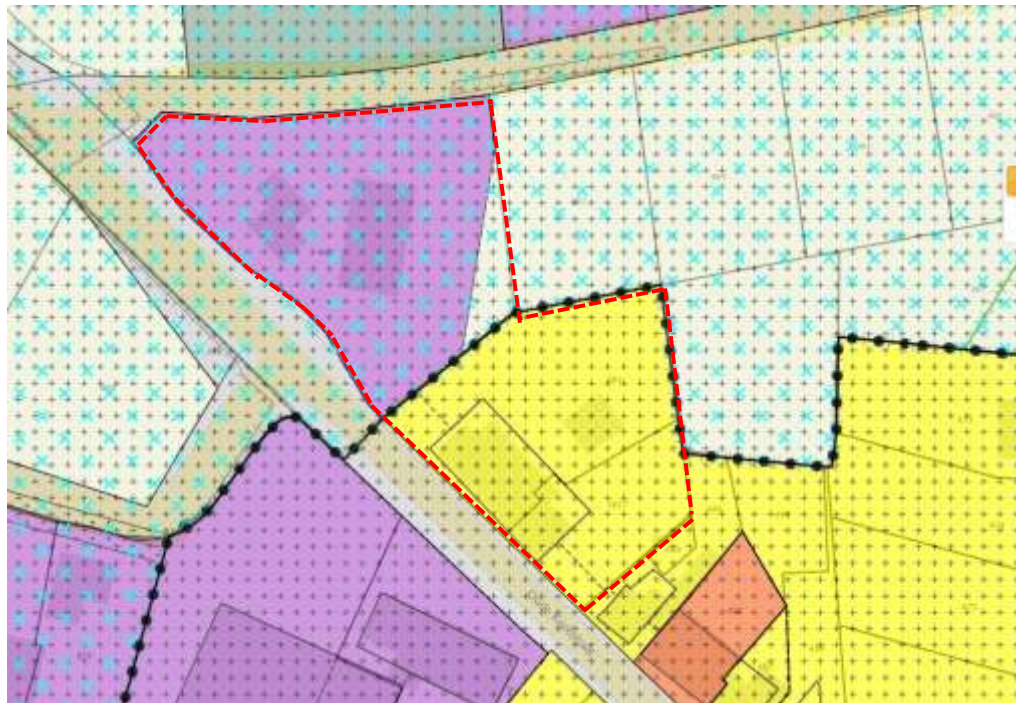
1.3. Geldende bestemmingsplannen

De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in twee verschillende bestemmingsplannen. Voor de locatie Oude Kerkstraat 62 is grotendeels het onherroepelijke bestemmingsplan 'Oerle 2016' (vastgesteld 21 februari 2017) van toepassing. Voor de locatie Oude Kerkstraat 64 is het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (vastgesteld 12 november 2013) van toepassing.

Oude Kerkstraat 62

De locatie Oude Kerkstraat 62 is in het bestemmingsplan 'Oerle 2016' bestemd als 'Wonen-vrijstaand' en voorzien van de nadere aanduiding 'bouwvlak' met de bijbehorende maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 10 meter' en 'maximum goothoogte: 4,5 meter' alsmede de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerszone – ils'. Betreffende gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van één vrijstaande woning. Toevoeging van een extra vrijstaande woning is binnen de geldende bestemmingsregeling niet toegestaan.

Voor de achterliggende, oostelijk gelegen gronden van het kadastraal perceel (gelegen ten zuiden van kadastraal perceel 464) is het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' van toepassing. Deze gronden zijn hierin bestemd als 'Agrarisch – Kernrand'. Dit betreft onbebouwde agrarische grond. Hier zijn geen ingrepen/ontwikkelingen voorzien. Deze gronden maken dan ook geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze gronden blijft de geldende bestemmingsregeling van toepassing.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen 'Kernrandgebied' en 'Oerle 2016' met globale begrenzing plangebied

Oude Kerkstraat 64

De locatie Oude Kerkstraat 64 is in het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –

constructiewerkplaats'. Het zuidoostelijk gedeelte van het perceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-kernrand'. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs', 'luchtvaartverkeerszone – ils' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidgevoelige functie 35 ke'. De betreffende gronden zijn bestemd voor de (voormalige) bedrijfsactiviteiten, inclusief bedrijfswoning. Gebruik van de bedrijfswoning voor burgerbewoning alsmede toevoeging van een nieuwe burgerwoning zijn op basis van de geldende regeling niet toegestaan.

In verband met strijdigheid van het betreffende voornemen met de geldende planologisch-juridische regeling dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd om het voornemen te kunnen realiseren.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het voornemen beschreven. Het voornemen wordt getoetst op de beleidskaders van de verschillende overheidslagen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting en in hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van dit bestemmingsplan kort omschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN

2.1. Beschrijving plangebied

Plangebied

De locatie is gelegen aan de Oude Kerkstraat, op de hoek met de Heikantsebaan. Het plangebied betreft het voormalig bedrijfsperceel aan de Oude Kerkstraat 64 (ca. 3.000 m²) alsmede het zuidelijk aangrenzende bestaande woonperceel aan de Oude Kerkstraat 62 (ca. 2.550 m²).

Oude Kerkstraat 64

De locatie Oude Kerkstraat 64 betreft een voormalig toeleveringsbedrijf voor de agrarische sector. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande (voormalige) bedrijfswoning. Ten zuidoosten hiervan bevindt zich een voormalig bedrijfsgebouw (ca. 275 m²). Rondom het bedrijfsgebouw en de achterzijde van de woning is sprake van verharding. De overige gronden zijn in gebruik als privé tuin.

De woning wordt aan de Heikantsebaan ontsloten. Het bedrijfsgebouw is aan de achterzijde bereikbaar, via zowel een inrit aan de Oude Kerkstraat als de Heikantsebaan.



Uitsnede luchtfoto met bestaande situatie (Bron: Elkplan architecten, Planstudie herbouw en herverkaveling)

Oude Kerkstraat 62

Op de locatie Oude Kerkstraat 62 bevindt zich een langgevelboerderij, die momenteel in gebruik is als burgerwoning. De woning staat dicht op de weg. De achterzijde van de locatie is deels verhard. Hier bevinden zich ook nog een 3 tal bijgebouwen, met een oppervlakte van ca 80 m² respectievelijk 2 gebouwen van ca 40 m². Achter het bijgebouw is sprake van een moestuin. Het zuidoostelijk deel van het perceel is in gebruik als tuin.

Voor het woonboerderijpand bevinden zich aan de straatzijde een drietal historische leilindes, die op de gemeentelijke lijst met beschermde bomen staan en behouden dienen te blijven.

Het perceel wordt via een inrit ten noorden en ten zuiden van het boerderijpand ontsloten op de Oude Kerkstraat.

Omgeving plangebied

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Heikantsebaan en daarachter gelegen het bedrijventerrein Habraken. Het gebied ten oosten betreft een open, ongebouwd weiland, deels in gebruik als pony wei, met daarachter de lintbebouwing van de Paleisstraat. Aan de westzijde bevindt zich tegenover nr. 62 een bestaande langgevelboerderij, waar een constructiebedrijf is gevestigd. Aansluitend bevindt zich Hoogeind waar een loonwerkbedrijf is gevestigd. Ten zuidoosten van de planlocatie is sprake van hoofdzakelijk vrijstaande burgerwoningen gelegen in het historische bebouwingslint.

De planlocatie is gelegen ten noorden van de kern Oerle aan een historisch bebouwingslint, Oude Kerkstraat, dat tevens de noordelijke entree van het dorp vormt. De Oude Kerkstraat sluit momenteel in het noorden aan op de Oersebaan als noordelijke rondweg van de kern Veldhoven. De Oude Kerkstraat verbond de kern Oerle met de kern Wintelre en liep in zuidelijke richting door als verbinding naar de historische dorpskern van Veldhoven.

Oerle is één van de vier kerkdorpen waaruit Veldhoven is gegroeid. Kenmerkend voor Oerle is de ligging van het dorp aan de rand van het stedelijk gebied van Veldhoven. Met name aan de uitlopers van de dorpslinten Oude Kerkstraat, Paleisstraat en Zandoerleseweg is nog sprake van een landelijk karakter, waar de dorpsbebouwing met een afwisselende bebouwingsstructuur overgaat in het buitengebied. Zichtrelaties met het westelijk gelegen akkergebied versterken de relatie tussen het dorp en het landschap. Hoewel grotere groenvoorzieningen ontbreken, hebben delen van de linten (waaronder het noordelijk deel van de Oude Kerkstraat) een groen karakter door de aanwezigheid van forse laanbeplanting.

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een rafelige en karakteristieke dorpsrand, met afwisselend open en gesloten ruimten. Er is continu verbinding en zicht op de open groene ruimte achter de woningen en naar het landelijke gebied en de oude laan Heikantsebaan.

Nadere gebiedsbeschrijving Oerle

De dorpen zijn ontstaan op de hogere gronden tussen de beekdalen van de Dommel, de Run, de Gender, de Bruggenrijt, de Rundgraaf en de Poelenloop of Rijt. Het gebied rond Oerle is een typisch Brabants dekzandlandschap, dat wordt doorsneden door de beekdalen van de Gender in het zuiden, de Poelenloop of Rijt in het centrum en de Bruggenrijt in het noorden. Oerle is ontstaan door een clustering van lintbebouwing aan de Oude Kerkstraat, later aangevuld met lintbebouwing aan de Sint Janstraat en de Paleisstraat. Het dorp ligt aan de rand van het akkercomplex op de hoge zandgronden, dat zich uitstrekt tussen Hoogeind in het noorden en Zandoerle in het zuiden. Het akkercomplex dateert in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen. Het dorp Oerle dateert uit de middeleeuwen en is ontstaan op de overgang van het zandplateau naar de lager gelegen gronden.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog bleef de bebouwing in Oerle beperkt tot lintbebouwing langs de historische routes, met een clustering van bebouwing aan de Oude Kerkstraat en rond de kerk. Ook na de Tweede Wereldoorlog bleef Oerle lange tijd als solitair dorp in het landschap liggen. In de jaren '60 van de vorige eeuw werd de eerste planmatige uitbreiding van Oerle gerealiseerd. Recent wordt aan de zuidzijde van het dorp de nieuwe woonwijk Oerle-Zuid gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van Oerle wordt de woonbuurt

Schippershof ontwikkeld. Op enige afstand ten noorden van het dorp is bedrijventerrein Habraken in ontwikkeling.

Oerle wordt gekenmerkt door een ruime opzet en een dorps karakter. Het dorp ligt nog enigszins los van het overige deel van Veldhoven en heeft op diverse plekken nog een duidelijke relatie met het omliggende buitengebied. Doordat de historische dorpslinten nog goed herkenbaar zijn, is de ontstaansgeschiedenis van het dorp afleesbaar en is het oorspronkelijke karakter van het dorp deels bewaard gebleven, wat onder andere zichtbaar is in de aanwezigheid van verschillende cultuurhistorisch waardevolle panden - waaronder een aantal voormalige boerderijen die tegenwoordig als woning in gebruik zijn. De dorpslinten worden gekenmerkt door een afwisselende bebouwingsstructuur met een afwisseling van historische en meer recent gerealiseerde panden alsmede kleinschalige bebouwing in de vorm van (vrijstaande) en enkele grotere panden. (Bron: bestemmingsplan 'Oerle 2016')

2.2. Voornemen

Op de locatie Oude Kerkstraat 64 zijn de bedrijfsactiviteiten in zijn geheel beëindigd. Gelet op de situering en omvang van de locatie en bedrijfsgebouwen wordt voortzetting van een bedrijf hier niet wenselijk geacht. Derhalve wordt verzocht om herontwikkeling en functieverandering van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie. De bestaande bedrijfswoning uit 1979 wordt omgezet in een burgerwoning. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw opgericht aan de Heikantsebaan. Het voornemen voorziet verder in sloop van de huidige overtollige bedrijfsbebouwing, bestaande uit een veldschuur en kippenhok. Hiervoor in de plaats wordt verzocht om realisering van een extra vrijstaande burgerwoning ten zuiden van de bestaande woning. Deze woning zal net als de aangrenzende woningen op de straat georiënteerd worden en in het straatbeeld worden opgenomen. Qua maatvoering wordt voor de nieuwe woning aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de bestaande woning aan de Oude Kerkstraat 64, zoals ook van toepassing is op de meeste woningen aan de Paleisstraat alsmede diverse woningen aan de Oude Kerkstraat. Dit betreft een goothoogte van 4,5 tot 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.



Uitsnede luchtfoto met toekomstige situatie (Bron: Elkplan architecten, Planstudie herbouw en herverkaveling)

Op de locatie Oude Kerkstraat 62 bevindt zich een bestaande woonboerderij uit 1923. Deze woning is vrij dicht aan de weg gepositioneerd. Het voornemen voorziet in sloop van het oude stalgedeelte van de bestaande woning (sloopoppervlakte van ca. 270 m²).

Waarbij tevens wordt verzocht om oprichting van een extra vrijstaande woning ten noorden van de bestaande woning. Voor de maatvoering wordt voor deze nieuwe woning qua goot- en bouwhoogte aan de straatzijde aangesloten bij de bestaande woning aan de Oude Kerkstraat 62, zoals ook van toepassing is op diverse andere woningen aan de Oude Kerkstraat. Dit betreft een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Voor de achtergevel wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 6 meter. De nieuwe woning wordt evenwijdig aan de weg gepositioneerd, op enige afstand van de weg en de 3 te handhaven waardevolle leilinden ter plaatse. Hierdoor komen de leilinden goed tot hun recht. Voor de nieuwe woning Oude Kerkstraat 62A geldt dat deze op de 1e verdieping aan de gevel aan de straatzijde doof uitgevoerd wordt. Dit betekent derhalve dat er ter plaatse van verblijfsruimten geen draaiende delen (ramen en deuren) in deze gevel zijn toegestaan. De bestaande bijgebouwen blijven gehandhaafd.



voorgevel | schaal 1:200



linker zijgevel | schaal 1:200

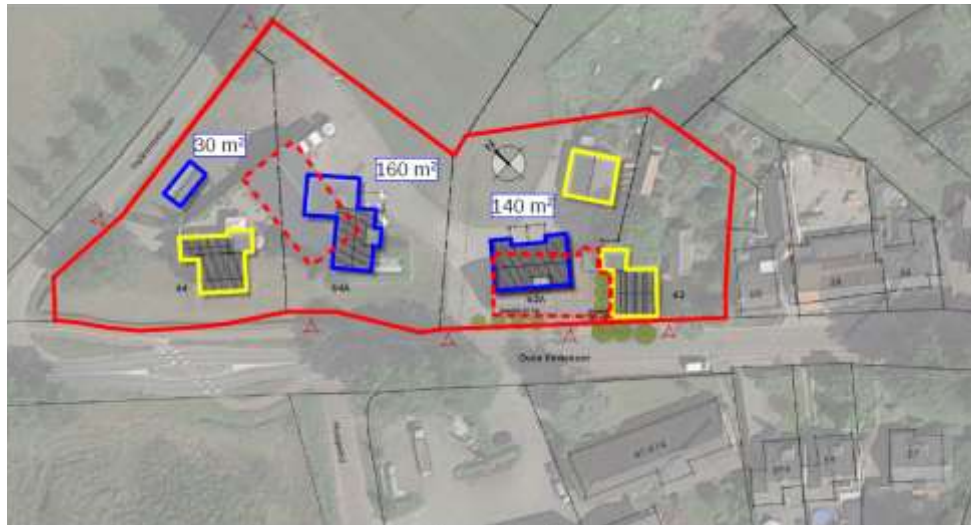


achtergevel | schaal 1:200

Uitsnede gevelimpressie toekomstige woning Oude Kerkstraat 62a (Bron: EIKplan architecten, Planstudie herbouw en herverkaveling)

Ten behoeve van het voornemen is reeds vooroverleg met de gemeente gevoerd. Hierbij heeft de gemeente per brief van 16 januari 2018 aangegeven dat de initiatieven zodanig uitgewerkt moeten worden dat sprake blijft van een rafelige rand met afwisselend open en gesloten ruimtes, in plaats van dichte gevels en keurige voortuintjes.

Naar aanleiding hiervan is met inachtneming van de gemeentelijke aandachtspunten een voorlopig schetsontwerp opgesteld met een stedenbouwkundige verkenning van de herbouw en herverkaveling, waarin behoud van de 3 waardevolle leilindes alsmede realisering van een rafelige dorpsrand tot uiting komt, zie ook navolgende afbeelding.



Uitsnede luchtfoto met voorgenomen wijzigingen met geel te handhaven bebouwing, blauw nieuw op te richten bebouwing en in rood te slopen bebouwing (Bron: Elkplan architecten, Planstudie herbouw en herverkaveling)

Met het voornemen wordt voorzien in een duurzame en passende ruimtelijke herontwikkeling met een positieve uitstraling op de entree van Oerle/ straatbeeld van de invalsweg. Door de gekozen situering van beide woningen wordt een rafelige en karakteristieke dorpsrand met afwisselend open en gesloten ruimten behouden en versterkt. Bovendien verdwijnt een toeleveringsbedrijf aan de agrarische sector. Overbodige en overtollige bebouwing verdwijnt. Daarnaast verdwijnt een in een woonomgeving milieubelastend bedrijf.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Iedere woning is voorzien van een eigen inrit en beschikt op eigen terrein over voldoende ruimte voor de benodigde parkeervoorzieningen.

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4.

Met de toevoeging van de nieuwe woningen dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid. Mogelijkheden voor het duurzaam bouwen van de woning is de toepassing van bodemenergie, gebruik van zonnepanelen of hogere isolatiewaarden dan wettelijk verplicht waardoor bijvoorbeeld een energieneutrale woning wordt nagestreefd. Initiatiefnemer is voornemens duurzaam te bouwen. Dit in de vorm van bijvoorbeeld het toepassen van een warmtepomp. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader aandacht besteed aan de duurzaamheid bij de bouw van de beoogde woningen.

In 2010 heeft de gemeente de Regionaal Convenant GPR Gebouw ondertekend. Hierin is de doelstelling opgenomen dat alle nieuwbouwprojecten voldoen aan een ambitie van minimaal 7 in GPR Gebouw.

Daarnaast heeft de gemeente in de Woonvisie de ambities vastgelegd uitsluitend nog duurzame woningen te bouwen (aardgasloos bouwen en nul op de meter' woningen). Op basis van Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), die vanaf 1 juli 2018 geldt, is het verplicht gasloos te bouwen.

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de voorwaarden uit de regionale convenant, doelstellingen uit de Woonvisie en relevante wetgeving.

Afwijking bestemmingsplan

In verband met strijdigheid van het betreffende voornemen met het bestemmingsplan dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd om het voornemen te kunnen realiseren. De bedrijfsbestemming ter plaatse van Oude Kerkstraat 64 dient te worden omgezet in een burgerwoonbestemming. Daarnaast dienen 2 extra woonbestemmingen te worden toegekend voor de toe te voegen woningen tussen nr. 62 en 64. Tenslotte dient het bouwvlak binnen de geldende woonbestemming ter plaatse van Oude Kerkstraat 62 te worden gewijzigd, conform het nieuwe bouwplan.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een specifiek nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3. *Bro; motivering duurzame verstedelijking*

Conform het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de

behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Met onderhavige ontwikkeling worden slechts 2 extra woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toets aan de motivering duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Per 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. Belangrijke beleidswijzigingen gaan over de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'. Deze zonerings is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonerings is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur, binnen het aangeduid stedelijk concentratiegebied. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik.

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden, vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe woon-/werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie

vraagt verder om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Vooruitlopend en anticiperend op de in werking treding van de nationale Omgevingswet in 2021 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoelstellingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de planologische toevoeging van twee woningen in het stedelijk gebied binnen een bestaand bebouwingslint aan de dorpsrand, ter plaatse van reeds bestaande bebouwing. De toevoeging van 2 woningen wordt passend geacht binnen de woningbouwprogrammering. Het plan is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten die in de provinciale structuurvisie zijn opgenomen

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat de onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden, maar op 10 juli 2015 opnieuw geheel vastgesteld. De later genomen besluiten voor specifieke aanpassingen zijn opgenomen in de geconsolideerde versie van 1 januari 2019. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land.



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant met globale ligging planlocatie

De planlocatie wordt in de Verordening aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, binnen stedelijk concentratie gebied'. Binnen dergelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. De provincie vraagt gemeenten hierbij wel om bij ruimtelijke afwegingen het principe van *zorgvuldig ruimtegebruik* toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden voor inbreiding, verdichting en herstructurering op of binnen bestaand bebouwd om nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen.

Het bestemmingsplan gaat uit van inbreiding en hergebruik van een tweetal bestaande locaties in bestaand bebouwd gebied. Ter plaatse van een voormalig bedrijfslocatie en bestaande woonlocatie worden met dit plan temidden van aangrenzende woonlintbebouwing twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit is in lijn met het uitgangspunt van intensivering van bestaand bebouwd gebied. Het plan is hiermee niet in strijd met de regels van de Verordening.

Gelet op bovenstaande past onderhavige ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Ontwerp-Interim omgevingsverordening

De provincie heeft momenteel een Interim omgevingsverordening in voorbereiding. De

Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. Met betrekking tot bestemmingswijziging van voormalige bedrijfswoningen en toevoeging van woningen in bestaand stedelijk gebied zijn er in de ontwerp –interim omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorgevoerd.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Afsprakenkader Wonen SGE 2017

In het afsprakenkader hebben de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) nadere woningbouwafspraken gemaakt.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Startende huishoudens worden voldoende en betaalbare woonruimte geboden, doorstromers dienen te worden vastgehouden in de regio en daarnaast zouden de plannen ook instromers kunnen aantrekken.

Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen;

- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven; Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte;
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en wordt derhalve als passend beschouwd binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.4. Gemeentelijk beleid

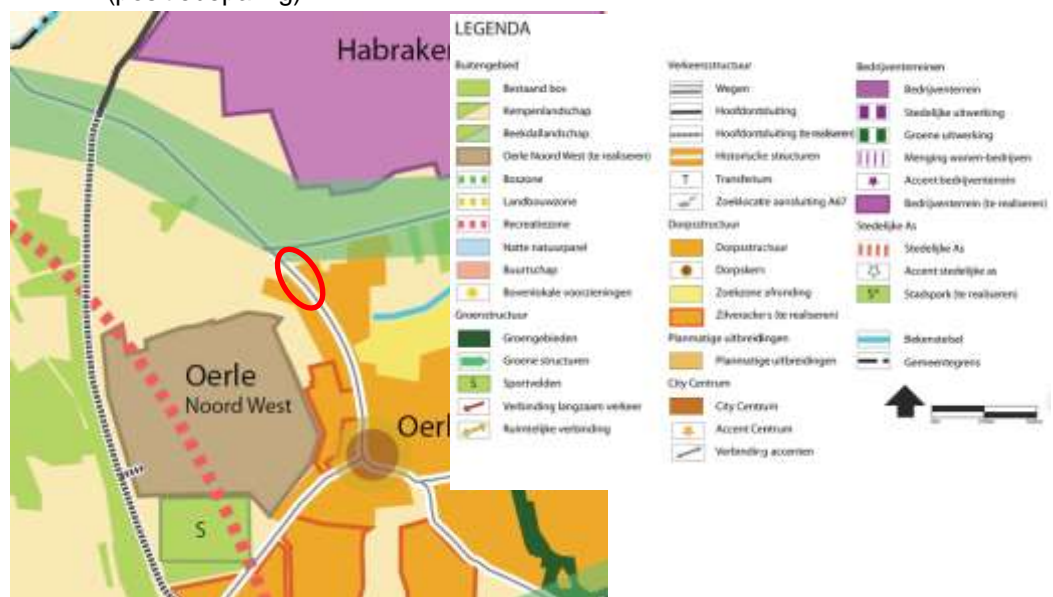
3.4.1. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' is vastgesteld op 3 juni 2009. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie is koersbepalend in het zoeken naar oplossingen. In de structuurvisie zijn de grote ruimtelijke ingrepen, zoals de nieuwbouwwijk Zilverackers en bedrijventerrein Habraken, vastgelegd. Ook staan de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur in grote lijnen beschreven. De structuurvisie richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

Op de verbeelding van de structuurvisie is (de omgeving van) het plangebied aangeduid als dorpsstructuur en historische structuur met aan de noordzijde een groene structuur.

De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorpsstructuur van Veldhoven zijn:

- het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).



Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven met ligging planlocatie

Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorpse sfeer niet aantasten. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en de bestaande dorpsgebieden. Binnen de grenzen van de bebouwde kom is ruimte voor intensivering, mits dat gebeurt met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke context

De indeling van de te onderscheiden dorpsstructuren wordt benut als houvast voor de toekomst. De bestaande wegenstructuur vormt hierin een belangrijke pijler. De Oude Kerkstraat is een historische structuur die behouden blijft. Rondom deze historische weg is de vorming van structuren met een dorps karakter mogelijk.

Met het voornemen vindt herontwikkeling en inbreiding plaats binnen een bestaand bebouwingslint, die leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij de rafelige rand wordt behouden evenals de waardevolle groenelementen (leilindes), waarbij de landschappelijke bomenstructuur langs de Oude Kerkstraat, die momenteel is onderbroken wordt versterkt door aanplant van aanvullende beplanting. De inbreiding wordt passend geacht past binnen het straatbeeld. Daarmee past het planvoornemen binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

3.4.2. Woonvisie Veldhoven 2016

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie 'Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder Veldhoven' vastgesteld. 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 gezien) 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.

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. De woonvisie vormt een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties, maar gaat daarnaast ook in op de ontwikkelingen op de particuliere markt.

De nieuwe ruimtelijke koers van Veldhoven biedt de mogelijkheid voor kwalitatieve toevoegingen in bestaand gebied door herstructurering of transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. De gemeente wenst onder meer *de dorpse woonmilieus in de oude dorpslinten te koesteren*. Bij inbreiding en herstructurering is differentiatie in prijs en type toe te voegen woningen gewenst.

Volgens de visie neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe, waaronder veel ouderen, en zal de vraag naar o.a. betaalbare huurwoningen toenemen. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen dient de woningvoorraad aangevuld te worden met typen en prijsklassen die aansluiten op deze veranderende vraag.

Belangrijk aandachtspunt in de woonvisie is *het duurzaam bouwen* (aandacht voor milieu en klimaat).

Het voornemen heeft betrekking op herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie binnen een bestaand oud dorpslint. Het voornemen wordt passend beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3. Inbreidingsvisie Veldhoven

Op 29 november 2016 is de inbreidingsvisie zijnde het beleid van gemeente Veldhoven voor inbreidingslocaties vastgesteld. In de inbreidingsvisie is een kader vastgelegd voor de eerste toets van woningbouwverzoeken.

Het doel van deze inbreidingsvisie is om een toetsingskader te bieden om zo objectief en transparant mogelijk te kunnen beoordelen en voorwaarden te kunnen verbinden aan de realisatie van één of meerdere woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Aan woningbouwverzoeken wordt in principe meegewerkt als het verzoek een maatschappelijk doel dient zoals dat een stedenbouwkundig knelpunt wordt opgelost, een (milieu) hinderlijk bedrijf wordt gesaneerd, een milieuknelpunt wordt opgelost, een belangrijke bijdrage aan de Woonvisie wordt geleverd of dat er sprake is van een innovatief project.

In de notitie is ook opgenomen dat bij bijzonder gevallen afgeweken kan worden van deze criteria. Doel van de visie is tevens om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en van de gemeente Veldhoven als geheel. De gemeente Veldhoven wil een ruimtelijk beleid voeren dat er op gericht is om de leefbaarheid te ondersteunen, de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en impulsen te geven aan een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en levensloopbestendige gemeente.

De visie heeft alleen betrekking op verzoeken gelegen op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied zoals deze is opgenomen in de provinciale Verordening ruimte. Indien verzoeken om inbreiding bijdragen aan het bereiken van voornoemde of andere doelstellingen uit de Woonvisie, kan een belangrijk maatschappelijk belang worden gediend en wordt een positieve grondhouding aangenomen.

Het voornemen heeft betrekking op beëindiging van een milieubelastend bedrijf in een woonomgeving inclusief sloop van voormalige (verouderde) bedrijfsgebouwen.

De toe te voegen woningen worden passend geacht in het straatbeeld en leiden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het historische dorpslint, bij de entree van het dorp Oerle.

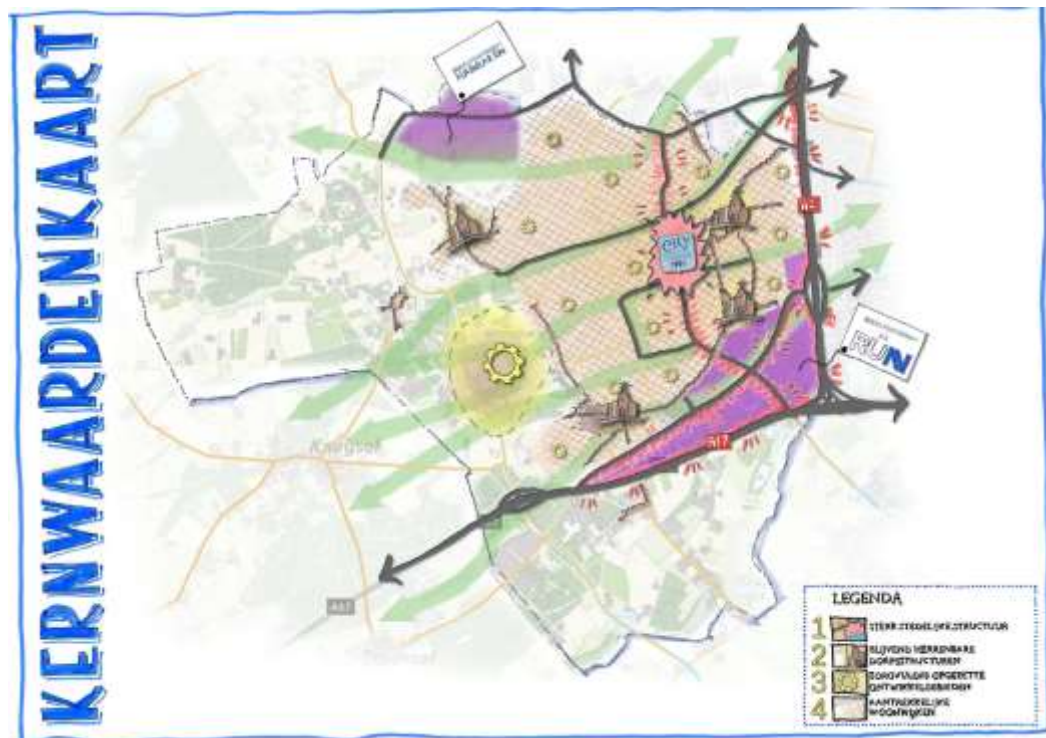
3.4.4. *Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'*

Het ambitiedocument is op 14 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het document vervangt de huidige welstandsnota uit 2008 en kan in het kader van de Omgevingswet worden gezien als een opmaat naar de toekomstige Omgevingsvisie.

Het ambitiedocument geeft richting aan het ontwikkelen en behouden van een aantrekkelijke bebouwde leefomgeving in Veldhoven. Het document biedt actuele handvatten hoe de gemeente wil sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Hiertoe zijn een 4-tal Veldhovense kernwaarden gedefinieerd:

1. Sterk stedelijke structuur;
Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen; de gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden; daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot.
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren;
Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorpse kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpse beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroebelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren.
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsbieden;
bij realisering van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Conform het 'Afsprakenkader Wonen 2017' geeft de gemeente ruim baan aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van iedere ontwikkeling is dat het moet leiden tot een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie en op een zodanig goede wijze ingepast worden, zodat er sprake is van een meerwaarde voor iedereen.
4. Aantrekkelijke woonwijken;
dit betreft de planmatig en thematisch ontwerpen woongebieden van de gemeente, waarvan het eigen karakter behouden dient te blijven. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied kan ook gezien worden als een "wijk" met een herkenbaar beeld. Ook hier geldt dat bij verbouwingen gekeken wordt naar de bestaande kwaliteit. Het ontwerp dient deze kwaliteit te respecteren.



Afbeelding Kernwaardenkaart ambitiesdocument

Voor bouwplannen die niet vergunningsvrij zijn en niet in het achtererfgebied liggen zijn daarnaast ter inspiratie 5 architectuurprincipes benoemd:

1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving;

Een nieuw bouwwerk moet passen in zijn omgeving en er positief aan bijdragen. De kernwaarde die van toepassing is voor het gebied waar een ontwikkeling plaatsvindt, vormt de basis voor de uitwerking van dit architectuurprincipe.

2. Samenhang vormgeving, functie en constructie;

Van belang is dat gebruik, constructie en vorm op elkaar aansluiten en logisch met elkaar samenhangen.

3. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;

Een heldere structuur zorgt voor een 'kloppend' gebouw. Tegelijkertijd mag het prikkelen en intrigeren: het gaat om het evenwicht.

4. Schaal en maatverhoudingen;

Een goede harmonie in schaal en maatverhouding maakt het ontwerp sterker. Van belang is dat de verschillende onderdelen van een gebouw met elkaar samenhangen en in een juiste verhouding staan met de rest van het gebouw.

5. Materiaal, textuur, kleur en licht;

Het is belangrijk dat materiaal, textuur, kleur en licht op elkaar zijn afgestemd, aansluiten bij het karakter van het gebouw en positief bijdragen aan de expressie van het bouwwerk.

De planlocatie is gelegen in een historisch bebouwingslint als uitloper van de dorpskern van Oerle, op de rand van het buitengebied. Voor de locatie zijn met name de kernwaarden 2 en 4 van toepassing. Met het voornemen wordt voorzien in een ruimtelijke herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie in een historisch

bebouwingslint met een positieve uitstraling op de entree van Oerle/ straatbeeld van de invalsweg. Overbodige en overtollige bebouwing verdwijnt. In overleg met de gemeente is een voorlopig schetsontwerp opgesteld. Door de gekozen situering van beide woningen wordt een rafelige en karakteristieke dorpsrand met afwisselend open en gesloten ruimten behouden en versterkt. Voor de verdere vormgeving van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij het bestaande, dorpse / landelijke karakter van omliggende woningen.

Het voornemen wordt hiermee passend geacht binnen de uitgangspunten van het ambitiedocument.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Op Oude Kerkstraat 62 is reeds sprake van een woonbestemming. Echter momenteel is ter plaatse van Oude Kerkstraat 64 sprake van bedrijfsmatig agrarisch gebruik op het gedeelte van het plangebied waar een planologische wijziging naar een milieugevoeligere functie (wonen) plaatsvindt.

Voor dit gedeelte van het plangebied is dan ook een nader bodemonderzoek noodzakelijk om vast te kunnen stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor woondoeleinden.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aelmans ECO B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd gebaseerd op de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740 bodemonderzoek. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze toelichting.

Ter plaatse van het te onderzoeken perceel zijn een 15-tal boringen in combinatie met asbestinspectiegaten geplaatst. Tijdens de uitvoering van dit onderzoek is met name ter plaatse van de oprit een afwijkende laag aangetroffen.

In zowel de bovengrond als het grondwater zijn enkele verhoogde concentraties (waaronder PCB, cadmium barium, koper en zink) geconstateerd. Deze vormen echter vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en het voorgenomen gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

De geconstateerde afwijkingen op de NEN 5740 en NEN 5707 zullen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voorafgaand voldoende gemotiveerd c.q. hersteld worden middels aanvullend onderzoek. Er zijn geen verdere aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.
--

4.2. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Met onderhavig plan worden twee burgerwoningen toegevoegd. Een burgerwoning wordt beschouwd als een geluidgevoelig object.

4.2.1. Wegverkeerslawaaï

Onderhavig plangebied, waaronder de beoogde twee nieuwe woningen, zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Oude Kerkstraat. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, waarin de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) is berekend ten gevolge van het omliggende wegennet.

Met betrekking tot de gehanteerde verkeersintensiteiten zijn in het onderzoek, in afwijking van wat normaliter gehanteerd wordt (2018 + 10 jaar na realisatie = 2028), de verkeersintensiteiten van de huidige situatie gehanteerd. De reden hiervoor is dat in het jaar 2028 de Oude Kerkstraat naar alle waarschijnlijk aangepast wordt van een 50 km/uur-weg naar een 30 km/uur-weg en dat daarnaast de verwachte verkeersintensiteiten op deze weg en drastisch afnemen. Ook op de omliggende 30 km/uur-wegen nemen de verkeersintensiteiten voor het jaar 2030 af. Om de geluidbelasting op de nieuwe woningen tussen nu en het moment dat de Oude Kerkstraat feitelijk aangepast is niet te onderschatten zijn derhalve de verkeersintensiteiten van 2018 (huidige situatie) gehanteerd. Daarnaast wordt op deze wijze ook aan het Bouwbesluit 2012 voldaan. Er wordt voor deze "Nieuwe situatie" namelijk ook bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe woningen is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit rapport is als **bijlage** in de toelichting opgenomen.

De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Hiertoe is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR.

Uit de resultaten van het akoestisch rapport blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de gezoneerde weg Oude Kerkstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woning Oude Kerkstraat 64A met maximaal 4 dB overschrijdt en op de nieuwe woning Oude Kerkstraat 62A met maximaal 6 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwe woningen in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit voor de ontheffing van de hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met dit ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de 30 km/uur wegen Heikantsebaan, Paleisstraat en Hoogeind overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald van alle gemodelleerde wegen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. Op de nieuwe woning Oude Kerkstraat 64A bedraagt de gecumuleerde waarde maximaal 57 dB en op de nieuwe woning Oude Kerkstraat 62A bedraagt de gecumuleerde waarde maximaal 59 dB. Bij een gecumuleerde waarde tussen 55 – 60 dB kan gesteld worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige en financiële aard, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevels.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouwaanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid niet tot belemmeringen leidt, maar dat wel een aanvraag hogere grenswaarden alsmede voor de definitieve bouwaanvraag een aanvullende berekening van de geluidwering van de gevel noodzakelijk is.

4.2.2. Industrielawaai

In het plangebied zijn geen inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. De locatie is tevens niet gelegen in een geluidzone van een bedrijf of bedrijventerrein, maar wel in de nabijheid van een constructiebedrijf op de locatie Oude Kerkstraat 61-61a.

Op basis van een nader akoestisch onderzoek Industrielawaai is onderzocht of het nabij gelegen bedrijf ten gevolge van de komst van de nieuwe woningen niet belemmerd wordt. Dit rapport is als **bijlage** aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de geluiduitstraling van de inrichting op de zijgevel van woning Hoogeind 5 én de zijgevel van Oude Kerkstraat 59A de geluidbelasting 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Ten gevolge van deze geluidruimte is op de nieuwe woningen Oude Kerkstraat 62A en Oude Kerkstraat 64 de etmaalwaarde 46 dB(A). Geconcludeerd wordt dat de woningen Hoogeind 5 én Oude Kerkstraat 59A voor het bedrijf de maatgevende woningen zijn.

Met betrekking tot het maximaal geluidniveau kan worden geconcludeerd dat in de vigerende situatie het maximale geluidniveau op de volgende bestaande woningen niet

voldoet aan de 70 dB(A) etmaalwaarde: Oude Kerkstraat 62, Hoogeind 5 en Oude Kerkstraat 60.

Voor de nieuwe woning Oude Kerkstraat 62A geldt dat in de dagperiode wordt voldaan aan 70 dB(A). In de avond- en nachtperiode wordt niet voldaan aan de geluidsgrenswaarde van respectievelijk 65 dB(A) en 60 dB(A). Deze woning is in de avond- en nachtperiode echter niet de maatgevende woning. In de avond- en nachtperiode kan het bedrijf op de bestaande woningen ook al niet voldoen aan de grenswaarde van respectievelijk 65 dB(A) en 60 dB(A).

Voor de nieuwe woning Oude Kerkstraat 64A geldt dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarde van respectievelijk 70 dB(A) en 65 dB(A). In de nachtperiode wordt niet voldaan aan de geluidsgrenswaarde van 60 dB(A). Deze woning is in de nachtperiode echter niet de maatgevende woning. In de nachtperiode kan het bedrijf op de bestaande woningen al niet voldoen aan de grenswaarde van 60dB(A).

Bij een reguliere woning kan voor het bepalen van het binnenniveau van de geluidsbelasting worden uitgegaan van een mindering van 20 dB op het gemeten maximaal geluidsniveau.

Samenvattend leiden de nieuwe woningen niet tot extra belemmeringen voor het (metaal)constructiebedrijf aan de Oude Kerkstraat 61. Daarnaast kan worden geconcludeerd, dat met het gemeten maximaal geluidsniveau op de nieuwe woningen, in de woningen kan worden voldaan aan de hiervoor geldende normen voor een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3. *Geluidshinder luchthaven Eindhoven*

Geluidscontour grondgebonden geluid

Vliegbasis Eindhoven is vanwege het grondgebonden geluid een gezoneerd bedrijventerrein: een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidshinder. De 50 dB(A) zonegrens ligt buiten de plangrens van dit bestemmingsplan en levert dus geen beperkingen op.

Geluidcontouren vliegtuiglawaai

Rond Vliegbasis Eindhoven liggen geluidcontouren. De geluidbelasting van het vliegverkeer wordt gemeten in Kosteneenheden en is gebaseerd op het aantal over- en langsvliegende vliegtuigen, het van deze vliegtuigen ondervonden maximale geluidsniveau en de verdeling over het etmaal, waarbij bijvoorbeeld de late avond zwaarder telt dan de middag. Binnen de geluidcontouren (oplopend van 35 Ke tot 50 Ke) gelden beperkingen voor het realiseren van geluidgevoelige objecten. Het plangebied valt buiten de 35 Ke-contour, zie onderstaande afbeelding. Ter plaatse vormen de geluidcontouren geen wettelijke belemmering voor de bouw van geluidgevoelige objecten.

De locatie is nog wel gelegen binnen de 20 Ke contour. Binnen deze contour liggen lokale bestuurlijke afspraken om (grootschalige) woningbouw zoveel mogelijk te beperken. Het voornemen ziet echter slechts toe op toevoeging slechts 2 extra woningen

binnen een bestaand historisch woonlint, binnen bestaand stedelijk gebied. Dit wordt derhalve aanvaardbaar geacht.



Uitsnede 35-Ke contour

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3. Geur

4.3.1. Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De

voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Op 12 juni 2008 heeft de gemeente Veldhoven de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen (met name uitbreiding van agrarische bedrijven, maar bijvoorbeeld ook realisering van nieuwe geurgevoelige objecten door woningsplitsing), mogen er niet toe leiden dat er vanuit het aspect geur een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat gaat ontstaan. Hiervoor dient beoordeeld te worden of wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv (individueel en cumulatief).

4.3.2. Plangebied

Voorgrondbelasting

Binnen een straal van 1 km zijn geen van het plangebied zijn veehouderij bedrijven gelegen, die nog bedrijfsmatig in werking zijn. Gelet hierop kan gesteld worden dat een nadere berekening van de voorgrondbelasting dan ook niet benodigd is.

Achtergrondbelasting

Het aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur en daarmee een goed woon- en leefklimaat in dit kader. Gesteld kan worden dat een berekening van de achtergrondbelasting dan ook niet benodigd is.

Belemmeringen ontwikkelingsmogelijkheden

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

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen

aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Planlocatie

Met het voornemen wordt slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, waarbij geen wezenlijke toename van verkeersbewegingen wordt verwacht en tevens een fouragebedrijf haar bedrijfsactiviteiten volledig worden beëindigd.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van het voornemen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Dit betreffen conform jurisprudentie richtafstanden, die indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening. De publicatie geeft vier factoren (geur, stof, geluid en gevaar) op basis waarvan bepaald wordt in welke categorie een activiteit geplaatst kan worden. De publicatie biedt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de toetsing van concrete situaties dient maatwerk te worden geleverd. Afwijking van de generieke richtafstanden uit de VNG publicatie is hierbij mogelijk, mits dit goed kan worden gemotiveerd. De in de publicatie opgenomen generieke richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Gezien de situering aan een uitvalsweg waar sprake is van bestaande functiemenging (van burgerwoningen en enkele niet-agrarische bedrijven) kan de planlocatie worden beschouwd als een gemengd gebied. Hier is reeds sprake van een zekere verstoring en een andere (hogere) milieubelasting dan in een rustig woongebied. In dergelijke gebieden kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie met één afstandstap worden verlaagd. Een overschrijding van de wettelijk norm is echter niet toelaatbaar.

Het planvoornemen voorziet in beëindiging van een milieubelastend bedrijf en daarnaast toevoeging van een tweetal extra woningen. Het voornemen zelf leidt dus niet tot milieuhinder voor omwonenden. Er dient wel getoetst te worden of bestaande bedrijven met het voornemen niet extra worden belemmerd en of de extra woningen niet worden blootgesteld aan onaanvaardbare hinder van omliggende bedrijven.

In de omgeving van het plangebied zijn navolgende bedrijven/voorzieningen aanwezig.

Bedrijf	Adres	Categorie	Maximale richtafstand	Feitelijke afstand
Metaalconstructiebedrijf	Oude Kerkstraat 61	3.1	50 m	15 m
Caravanstalling	Heikantsebaan 5	2	30 m	45 m
Loonwerkbedrijf	Hoogeind 5	3.1	50 m	55 m

Zoals beschreven kan vanwege de situering in 'gemengd gebied' de afstandsnorm een trap worden verlaagd, waarmee de te hanteren richtafstand tot het constructiebedrijf aan de Oude Kerkstraat 61 en het loonwerkbedrijf aan de Hoogeind 5 minimaal 30 meter dient te bedragen.

Uit de tabel blijkt dat met uitzondering van het metaalconstructiebedrijf aan de Oude Kerkstraat 61 voor de overige nabij gelegen bedrijven voldaan wordt aan de maximale afstanden ten opzichte van de aanwezige bedrijven/voorzieningen. Voor het metaalconstructiebedrijf geldt een minimale richtafstand van 30 meter uitsluitend voor het aspect geluid. Voor de aspecten geur en fijn stof geldt slechts een richtafstand van 10 meter.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai (zie paragraaf 4.2), blijkt dat de toevoeging van de woningen niet leidt tot extra belemmeringen voor het bedrijf, aangezien dit niet de maatgevende woningen zullen betreffen. In directe nabijheid van deze bedrijven zijn reeds overige bestaande woningen gesitueerd (onder meer Oude Kerkstraat 59, 59a en 60) alsmede de bestaande woning Oude Kerkstraat 62, die gehandhaafd blijft. De toevoeging van de 2 woningen leidt niet tot extra belemmeringen voor de bestaande bedrijven.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat de geluidsniveau binnen de woningen binnen de geldende normen blijft.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Algemeen

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Bovendien beschikt de gemeente Veldhoven over een beleidsvisie externe veiligheid (2008), die als leidraad wordt gehanteerd bij de toetsing van nieuwe initiatieven. In de visie zijn onder meer keuzes gemaakt omtrent de toelaatbaarheid van nieuwe risicobronnen (wel - onder voorwaarden - op de bedrijventerreinen, niet in de woongebieden) en omtrent de wijze waarop met de groepsrisicoverantwoording wordt omgegaan.

4.6.2. Plangebied

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



Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Deze wegen zijn gelegen op meer dan 3,5 km afstand van het plangebied. Dit betreft een zodanige afstand dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

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

Buisleidingen

Op ruime afstand ten noorden van het plangebied (circa 500 meter) liggen twee hogedruk aardgasleidingen die in beheer zijn bij de Gasunie. Het betreft de volgende leidingen:

- Z-506-1: 6 inch, 40 bar
- Z-506-4: 8 inch, 40 bar

Het invloedsgebied van deze buisleidingen bedraagt 70 respectievelijk 95 meter. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied, waardoor de leidingen geen belemmeringen opleveren.

Risicovolle inrichtingen

In en nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen.

Luchtvaartterrein Eindhoven

Bij een ontwikkeling nabij een vliegveld speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Er bestaat immers een kans op een calamiteit met een vliegtuig waarbij slachtoffers kunnen vallen in de omgeving van het vliegveld. In de geldende regelgeving voor luchtvaartterreinen is niets vastgelegd met betrekking tot externe veiligheid. In het Luchthavenbesluit Eindhoven (26 september 2014) zijn ook geen regels of normen voor externe veiligheid opgenomen. Op dit moment is daarom interimbeleid van toepassing.

Dit planologische interimbeleid heeft als doel dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet verenigbaar zijn met het streven naar een vanuit oogpunt van veiligheid duurzame ruimtelijke inpassing van de luchthaven in zijn (gebouwde) omgeving, worden voorkomen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zal de normstelling voor militaire luchthavens naar verwachting in grote lijnen overeenkomen met de normstelling voor de regionale burgerluchthavens. Dit betekent dat binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour een bouwverbod gaat gelden voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een 'nee, tenzij' beleid.

De PR 10⁻⁶ contour ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en levert dus geen beperkingen op. Het plangebied is ook gelegen buiten het invloedsgebied waar het Groepsrisico vanwege het vliegveld relatief hoog is.

Conclusie

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied ook buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Ter plaatse worden twee woningen toegevoegd.

4.6.3. 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, 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, 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>.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.
--

4.7. Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen wordt via een eigen oprit direct ontsloten op de Oude Kerkstraat, die aansluit op de Oersebaan, nabij het plangebied. De ontsluiting en bereikbaarheid van de woningen zijn daarmee gegarandeerd.

De toevoeging van twee woningen, waarbij tevens een fouragebedrijf wordt beëindigd heeft nauwelijks effect op de huidige verkeersbewegingen van de Oude Kerkstraat.

Met betrekking tot parkeren worden de parkeerkencijfers (publicatie 317) van CROW aangehouden. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2,1 per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Op basis van de publicatie 317 van het CROW is een correctiefactor van toepassing. Dit betekent dat er fysieke ruimte aanwezig moet zijn op het perceel voor 3 voertuigen, waarvan bij voorkeur 2 voertuigen langs elkaar kunnen parkeren.

Op het eigen perceel is voor de nieuwe woningen fysiek voldoende ruimte aanwezig voor drie opstelplekken. Hiermee kan worden voldaan aan de minimale parkeernorm ten behoeve van de toekomstige bewoners.

Teneinde te waarborgen dat daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg en het behoud van voldoende parkeergelegenheid is conform de gemeentelijke modelregels hiervoor in de regels een bepaling opgenomen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.
--

4.8. Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd.

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.
--

4.9. Obstakelvrije zones vliegveld

Op grond van het Luchthavenbesluit Eindhoven ligt rond Vliegbasis Eindhoven (Eindhoven Airport) een beperkingengebied, waar beperkingen gelden voor het oprichten van bebouwing en/of het gebruik van de gronden. Het beperkingengebied bestaat uit zones met bouwhoogtebeperkingen (ten behoeve van de veiligheid van het vliegverkeer en de ongestoorde werking van radarapparatuur), zones waar beperkingen gelden vanwege luchtvaartverkeerslawaai en een zone waar beperkingen gelden voor bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes en de ligging en omvang van de gebieden met een bouwhoogtebeperking worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat binnen de obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden

overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

Funnel

De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 m. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel - in het geval van Vliegbasis Eindhoven 22,4 m + NAP. In het gebied van de funnel mogen geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Het plangebied is niet gelegen binnen een funnel.

IHCS

Het obstakelbeheergebied van de IHCS sluit aan op de funnel. De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 65 m + NAP, met aansluitend daarop een conisch vlak, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% tot een hoogte van 166 m +NAP. Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de ICBS en valt volledig binnen het horizontale vlak (hoogte 65 m + NAP). Binnen dit vlak mogen geen objecten worden gerealiseerd die hoger zijn dan de maximaal toegestane hoogte van 65 m+ NAP.

Het plangebied ligt op een hoogte van ca 22 m +NAP, wat betekent dat bebouwing tot een hoogte van 41 meter overal in het plangebied toelaatbaar is. Hoewel voorliggend bestemmingsplan dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk maakt, is voor de IHCS een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone- IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 m+NAP.

ILS

Het vliegveld beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in de genoemde zones. Nabij het plangebied bedraagt de verstoringshoogte ca 35 meter + NAP.

Alhoewel in onderhavig bestemmingsplan conform de geldende bouwregels een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter is volledigheidshalve ten behoeve van de signaleringsfunctie, conform de modelregels een gebiedsaanduiding voor de IHCS en ILS in het plan opgenomen. In een **bijlage** bij de regels zijn voor de ILS de obstakelvrije vlakken met bijbehorende hoogtes op een afbeelding opgenomen.

Vogelbeperkingengebied

Het plangebied ligt binnen het vogelbeperkingengebied van Vliegbasis Eindhoven. Binnen het vogelbeperkingengebied geldt op grond van artikel 3.2.3 van het Luchthavenbesluit Eindhoven een verbod voor vogelaantrekkende functies, zoals oppervlaktewateren groter dan drie hectare, vishoudertinnen met extramurale bassins en

extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal. Dergelijke functies komen niet voor in het plangebied.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe objecten met dergelijke bouwhoogte toegestaan. In verband met de IHCS en ILS zijn vanwege de signaleringsfunctie de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerszone – ils' wel in het bestemmingsplan opgenomen. In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen, die het gebruik van gronden voor de genoemde vogelaantrekkende functies uitsluit.

4.10. Radarverstoringgebied

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringgebied van een radar op de vliegbasis van Woensdrecht. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen en/of bouwwerken het functioneren van de radar van het vliegveld verstoren. De zone betreft een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 70 kilometer van het radarstation van vliegbasis Woensdrecht en circa 35 kilometer van het radarstation van vliegbasis Volkel. Er gelden derhalve geen hoogtebeperkingen voor gebouwen binnen de planlocatie. Voor oprichting van windturbines geldt een hoogtebeperking van maximaal 113 meter boven NAP.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in oprichting van grootschalige windturbines. Voor het radarverstoringgebied is in dit bestemmingsplan dan ook geen specifieke regeling opgenomen.

4.11. Archeologie

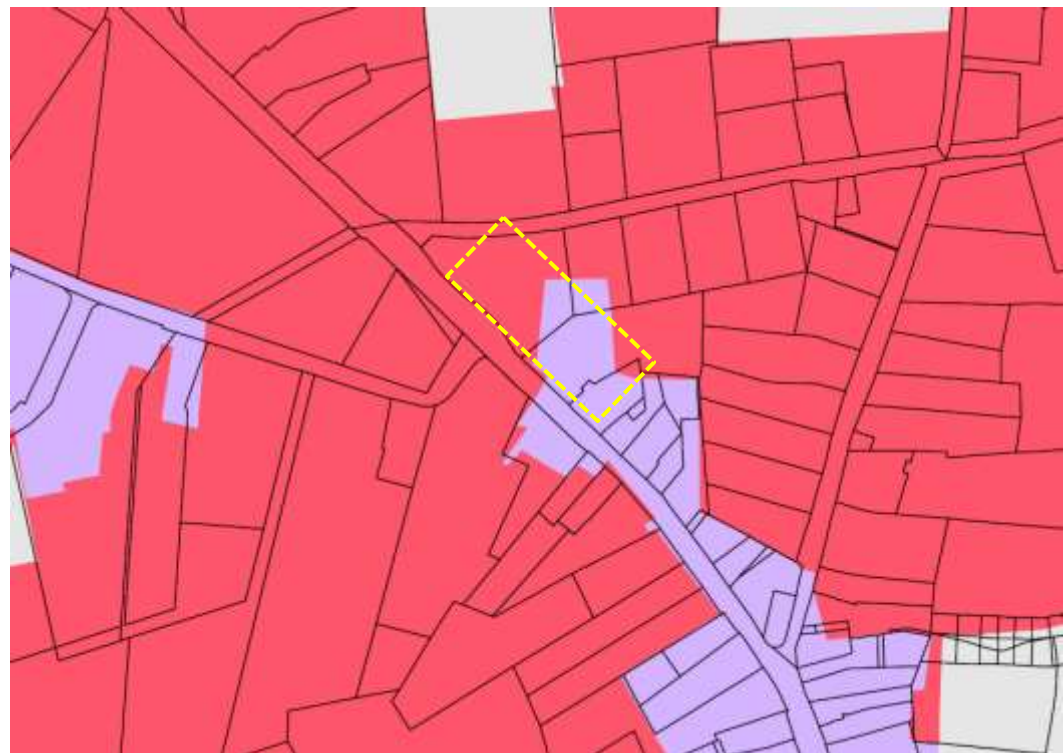
4.11.1. Wettelijk en beleidsmatig kader

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente Veldhoven heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het geldende bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting en hoge archeologische waarde. Deze archeologische verwachting is in het vigerend

bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming ('Waarde-Archeologie 2'). Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 250 m² en 40 cm onder maaiveld).



Uitsnede gemeentelijke archeologie beleidskaart

Vastgesteld is dat de omvang van de bodemversturende activiteiten ten behoeve van de herontwikkeling de ondergrenzen onderzoeksplicht zullen overschrijden, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.11.2. Resultaten uitgevoerd bureau- en booronderzoek

Dit onderzoek aan de Oude Kerkstraat 62-64 is in januari 2019 uitgevoerd door Bureau voor Archeologie. Het rapport is als **bijlage** bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten uit het bureau- en booronderzoek (verkenning) kunnen als volgt worden samengevat.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een brede verwachting geldt voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Het plangebied ligt op een dekzandrug die vanaf haar ontstaan in de laatste ijstijd een geschikte vestigingslocatie is voor zowel jagers-verzamelaars als landbouwers. Resten van jagers-verzamelaars zijn waarschijnlijk opgenomen in een landbouwdek en worden daarom niet verwacht. Resten van landbouwers vanaf het Neolithicum kunnen goed zijn geconserveerd onder een hoge zwarte enkeerdgrond die in de Late Middeleeuwen is ontstaan. Het zuiden van het plangebied is onderdeel van de historische kern van Oerle. In de Nieuwe tijd ligt een erf in het zuiden van het plangebied. Ten behoeve van het

booronderzoek zijn in het plangebied zes boringen gezet. Hieruit blijkt dat de bodem in het plangebied is verstoord tot dieptes van 60 tot 145 cm -mv. De verstoorde bodem ligt scherp op ongeroerd zand en leem. Er zijn geen archeologische lagen of relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11.3. *Selectie(eind)advies*

Namens de gemeente Veldhoven is het archeologisch rapport getoetst door archeologisch adviesbureau ArchAeO (Beoordeling en Advies archeologisch onderzoeksrapport, d.d. 29-03-2019). Op basis van de resultaten komt ArchAeO tot het volgende advies:

- In te stemmen met de sloop- en bouwwerkzaamheden zonder nader 'professioneel' archeologisch onderzoek;
- Dubbelbestemming waarde archeologie handhaven;
- Een inspectie van de uit te graven bouwput ten behoeve van de nieuwbouw op adres nr. 62a.

De gemeente stemt in met het door ArchAeO opgestelde selectieadvies.

Contact

Voor de archeologische inspectie is het van belang dat de opdrachtgever en aannemer dit praktisch faciliteren. Van belang is dat tijdig wordt aangekondigd wanneer de werkzaamheden gaan plaatsvinden, zodat een eventuele inspectie door de archeoloog van de gemeente kan worden ingepland.

Instemmen met sloop- en bouwwerkzaamheden zonder nader archeologisch onderzoek betekent niet dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Deze dienen dan terstond te worden gemeld bij de gemeente. Er zal dan na overleg met initiatiefnemer bekeken worden hoe met deze toevalsvondst dient te worden omgegaan.

4.11.4. *Gevolgen bestemmingsplan*

Conform het selectieadvies is ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden van het gebied voor toekomstige bodemingrepen in dit bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd, conform het gemeentelijk beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12. Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde

en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

Provincie

De planlocatie is weliswaar gelegen in de nabijheid van een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch vlak, maar maakt hier zelf geen onderdeel van uit. De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ook geen onderdeel uit van een overig waardevol historisch geografisch vlak.

In het plangebied zijn geen monumentale panden aanwezig. Ook in de omgeving bevinden zich geen (rijks)monumenten of andere cultuurhistorische elementen die 'aangetast' worden met het voorgenomen initiatief.

De Oude Kerkstraat is wel aangeduid als historische weg. Bovendien is de bijbehorende laanbeplanting aangeduid als historisch groen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

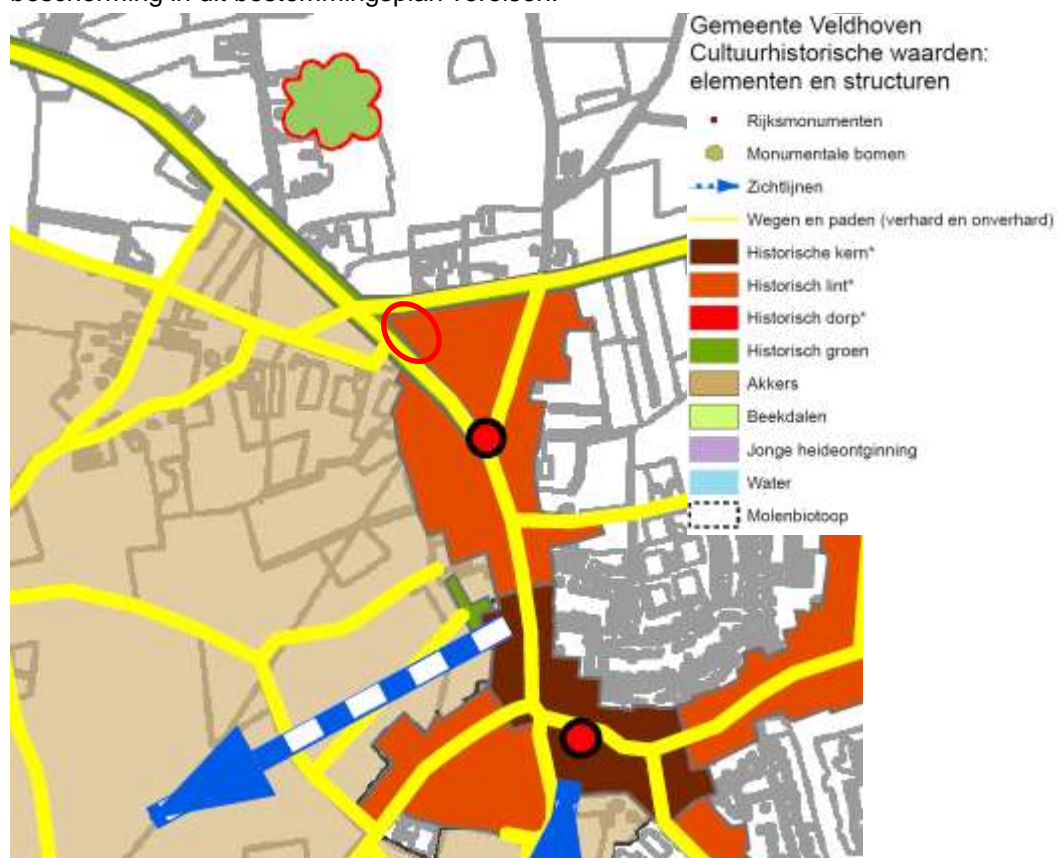
Gemeente

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van cultuurhistorie is door de gemeente Veldhoven beschreven in de Nota cultuurhistorische waarden 2012. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifieke regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld.

In deze Nota staan beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met de cultuurhistorie. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de cultuurhistorie structureel in het ruimtelijke ordenings- en vergunningsproces kan worden ingebed en hoe er om gegaan wordt met de waarden die op de cultuurhistorische beleidskaart zijn opgenomen.

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart maakt het plangebied onderdeel uit van het historisch lint. Daarnaast zijn de Oude Kerkstraat evenals de Paleisstraat en Heikantsebaan aangeduid als historische weg. In het plangebied komen geen cultuurhistorische elementen voor, die een specifieke extra planologische bescherming in dit bestemmingsplan vereisen.



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart

Onderhavig planvoornemen voorziet in realisering van 2 burgerwoningen alsmede sloop van een bedrijfsgebouw en het stalgedeelte van een bestaand boerderijpand.. Dit pand bezit geen monumentale status en is ook niet anderszins aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Daarnaast ziet het voornemen toe op sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en toevoeging van een vrijstaande woning. Dit leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Ter plaatse van de woning aan de Oude Kerkstraat 62 bevinden zich een 3 tal historische leilindes, die op de gemeentelijke beschermingslijst staan. De bomen maken geen onderdeel uit van het plangebied. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de bomen, maar levert mogelijk zelfs een positieve bijdrage aan aanvulling van de historische laanstructuur.

Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13. Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving.

4.13.1. Wetgeving

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en
3. vereenvoudiging van regels.

Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Natuur Netwerk Brabant, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

De Wet natuurbescherming vormt tevens het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet

individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden is door Staro B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr.18-0337, oktober 2018). Het onderzoek richt zich op beschermde gebieden en beschermde soorten. In onderstaande paragrafen zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is tevens bijgevoegd als **bijlage** bij deze toelichting.

4.13.2. Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Kempenland-West) ligt op 2,8 km afstand ten noordwesten. Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden alsmede de lokale, kleinschalige aard van de voorgenomen plannen is uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde NNB gebied ligt op ongeveer 580 meter afstand ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Oersebaan. De voorgenomen activiteiten in het plangebied zullen door hun lokale aard geen aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB in de omgeving en daarmee niet leiden tot negatieve effecten op het NNB.

4.13.3. Beschermde soorten

Voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet beschermde soorten, kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Dit betekent dat voorafgaand aan handelingen inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden aanwezig zijn, de kwetsbaarheid hiervan en de mogelijke gevolgen die de handeling hiervoor kan hebben. Bij de uitvoering van de handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels. In de omgeving blijft voldoende geschikt alternatief broed- en foerageergebied aanwezig.

Door werkzaamheden aan bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren wordt voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. In het kader van de

Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. In de schuur van nr. 62 zijn geen (sporen van) vleermuizen aangetroffen tijdens een zorgvuldige inspectie. Verder zijn geen geschikte locaties gevonden in het plangebied die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele beschermde grondgebonden zoogdieren (haas, konijn, ree, egel, vos en diverse algemene (spits)muizensoorten.). Door de kleinschaligheid van de voorgenomen plannen hebben deze geen negatieve effecten op bovengenoemde soorten. Ook geldt voor deze soorten in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen, met uitzondering van het verbod tot het opzettelijk doden, van de Wet natuurbescherming.

De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op de mogelijk in het plangebied voorkomende steenmarter. Steenmarters maken gebruik van een groot territorium en in de omgeving van het plangebied blijft voldoende geschikt leefgebied beschikbaar voor steenmarters.

Beschermde algemene amfibieën van §3.3 Wnb zijn in het plangebied alleen als zwerver te verwachten, derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde amfibieën.

Conclusie en aanbevelingen

- Door werkzaamheden aan bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- In één van de leilindes voor het woongedeelte van de langgevelboerderij (nr. 62) zit een holte die geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Indien de boom dient te worden gekapt, dient voorafgaand aan het kappen een vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd in de actieve periode (half mei t/m september) van vleermuizen.

Het voornemen voorziet niet in kap van een van de leilindes voor de bestaande woning op nr. 62.

Met inachtneming het broedseizoen zoals beschreven in de quickscan flora en fauna levert het aspect natuur geen belemmering voor het planvoornemen.

4.14. Water

4.14.1. Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.14.2. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) is te lezen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Het doel is een goed, veilig en gezond woon- en vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige bewoners en bedrijven creëren, met behoud van voldoende natuurlijke hulpbronnen voor toekomstige generaties.

Uitgangspunten bij het Provinciale Milieu- en Waterplan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Bij het PMWP wordt gebruik gemaakt van de PPP-methode: *People* (sociaal-cultureel kapitaal), *Planet* (ecologisch kapitaal, waaronder bodem, lucht en water) en *Profit* (economisch kapitaal). De provincie wil vooruitgang boeken waarbij de drie kapitalen in balans zijn. In het PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, maar die kan niet los gezien worden van de onderdelen *People* en *Profit*.

In samenwerking met de gemeenten en waterschappen wordt een aanpak uitgewerkt voor 'de gezonde stad en ommeland. Hierbij worden onderwerpen als fijnstof, hittestress en Smart and Green Mobility meegenomen. Bij de gebiedsgerichte aanpak wordt het thema gezondheid meegenomen en de informatie wordt beschikbaar gesteld. De milieu- en waterkwaliteit wordt geborgd of daar waar nodig verbeterd.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke thema's uit het PMWP aan de orde.

Waterbeheerplan

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2016-2021 zijn beschreven. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: versterken waterkeringen en aanleggen waterbergingsgebieden;
- voldoende water: adequate en duurzame watervoorziening met gewenste grond- en oppervlakteregime;
- schoon water: schoon afvalwater voor duurzaam gebruik;
- natuurlijk water: een ecologisch gezond watersysteem, cf de Europese Kaderrichtlijn Water en Natura2000;
- mooi water: bijdragen aan de sociale, cultuurhistorische, esthetische en belevingswaarde van water.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale milieu- en waterplan en in de Verordening ruimte. Vanuit de waterschappen wordt aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is de door het waterschap opgestelde handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' nog steeds van toepassing, die ingaat op de rol van water bij een toename van verstening. De uitgangssituatie van het watersysteem mag door de ruimtelijke ingreep niet verslechteren. Daarnaast moeten de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk benut worden.

Waterbeheerders dienen in een vroeg stadium bij het proces betrokken te worden, zodat kennis kan worden aangereikt over het watersysteem en mee kan worden gedacht over de ruimtelijke planvorming.

Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

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

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

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale

zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Op basis van gemeentelijk beleid geldt een compensatieverplichting wanneer de toename aan verharding tussen de 250 en 2000 m² bedraagt. De gemeente hanteert voor deze gemeentelijke compensatieverplichting voor de toename van het verhard oppervlak een compensatienorm van 42 mm/m² binnen het te ontwikkelen plangebied.

4.14.3. Bestaande situatie plangebied

Huidig gebruik

De gronden worden momenteel enerzijds gebruikt door het fouragebedrijf ter plaatse van Oude Kerkstraat 64 en anderzijds voor de woonbestemming ter plaatse van Oude Kerkstraat 62.

Bodemopbouw

Ter plaatse bestaat de bodem overwegend uit hoge zwarte enkeerdgronden, opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Het plangebied loopt in noordoostelijke richting licht af. Het maaiveld van het plangebied bevindt zich ter plaatse tussen 21,5 een 22,5 meter +NAP. (Bron: Actueel Hoogte Bestand Nederland).



Afbeelding hoogtekaart

Grondwater

De grondwaterstand in het gebied is niet gekarteerd vanwege de aanwezigheid van bebouwing. De nabijgelegen enkeerdgronden hebben een grondwaterstand van VII en VIII (bron: Bodematlas, Provincie Noord-Brabant). Hiervoor geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is gelegen op een diepte van meer dan 80 cm beneden maaiveld.

De vermoedelijke stromingsrichting van het freatische grondwater en het eerst watervoerende pakket zijn beide noordoostelijk.

De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bevindt zich op circa 19 m + NAP. (Bron: Aelmans Eco B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek).






Het plangebied is niet gelegen binnen een keur of een attentiegebied.

Bodemgesteldheid

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit een dikke matig doorlatende deklaag van circa 20 meter dikte, die is samengesteld uit matig fijn tot uiterst fijn zand. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 25 meter. Het eerste watervoerende pakket is samengesteld uit uiterst grof tot matig fijn zand (Bron: Aelmans Eco B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek).

Oppervlakte water

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie is geen oppervlakte water gesitueerd, zie onderstaande uitsnede legger oppervlaktewaterlichamen 2018 (vastgesteld 22 januari 2019) van waterschap de Dommel.

-  A-water
-  B-water
-  B-water
-  Waterloop derden
- 



Uitsnede legger oppervlaktewaterlichamen 2018 (Bron: Waterschap De Dommel)

Afvoer hemelwater - Infiltratie

In de huidige situatie stroomt het hemelwater van de verharde oppervlakken af naar de omringende bodem.

Riolering

De bestaande panden (zowel ter plaatse van het voormalige foerage bedrijf met bedrijfswoning als ter plaatse van de burgerwoning) zijn niet rechtstreeks aangesloten op een rioolpersleiding. Het vuilwater van de bestaande panden wordt momenteel via een vrijval riool afgevoerd naar het hoofdgemaal. De nieuwe panden kunnen hier ook op worden aangesloten.

4.14.4. Gevolgen waterhuishouding toekomstige situatie

Wijziging verhard oppervlak

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van twee vrijstaande woningen en (mogelijkheid tot) realisering van bijgebouwen waarbij een voormalig bedrijfsgebouw en het voormalig stalgedeelte van een langgevelboerderij worden gesloopt.

De bestaande woningen aan Oude Kerkstraat 62 en 64 alsmede de bestaande bijgebouwen bij Oude Kerkstraat 62a en 62 blijven ongewijzigd.

Bestaande terreinverharding betreft naast de erfverharding achter de bestaande woningen op Oude Kerkstraat 62 en 64 tevens de ontsluitingsroute van het bedrijfsgebouw op nr. 64. Die blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd.

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	935	1.180
Terrein verharding	1.300	1.300
Onverhard terrein	3.365	3.120
Totaal	5.600	5.600

Ter plaatse wordt derhalve netto voorzien in circa 245 m² nieuw verhard oppervlak.

Compensatie

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dienen negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen te worden geneutraliseerd om te voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt, waarbij met name het hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld dient te worden van het rioleringsstelsel.

Aangezien de ontwikkeling weliswaar voorziet in toevoeging van een tweetal woningen met bijgebouw, maar hierbij tevens sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en bestaande woning plaats vindt wordt slechts voorzien in een zeer beperkte toename aan bebouwing cq. verharding, van 245 m². Indien de bebouwings-/verhardingstoename op een locatie minder dan 2.000 m² bedraagt wordt er door het waterschap (op basis van de Keur 2015) geen extra compensatie vereist. Indien de verhardingstoename minder dan 250 m² bedraagt wordt er ook door de gemeente geen compensatie vereist.

Afvoer hemelwater - Infiltratie

Binnen het projectgebied wordt het hemelwater afgekoppeld van het vuilwaterrioolstelsel. Op een drukrioolstelsel mag alleen vuilwater worden geloosd en het regenwater dient in het plangebied te worden opgevangen. Dit betekent dat het schone hemelwater niet wordt afgevoerd naar de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) Eindhoven, maar wordt geïnfilteerd in de grond. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilteerd in de bodem.

De locatie is op de provinciale kwel- en infiltratiekaart aangeduid als infiltratiegebied (bron: atlas.brabant.nl.), zie onderstaande afbeelding. In het uitgevoerde bodemonderzoek zijn geen sporen voor mogelijk aanwezige, slechter doorlatende leemlagen aangetroffen.



Kwel-infiltratiekaart (bron: atlas.brabant.nl/)

Het schoon hemelwater in het plangebied zal worden afgekoppeld van het riool en zal conform de bestaande situatie gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem van de particuliere tuinen. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte en de lokale bodemkundig /hydrologische gesteldheid wordt geschikt genoeg geacht voor de benodigde infiltratie. Niet aannemelijk is dat er, ook in extreme situaties, overlast ontstaat op eigen terrein of bij derden.

Het waterschap adviseert bij de uitwerking van de infiltratievoorziening rekening te houden met de lokale grondwaterstanden en de hemelwaterberging aan te leggen boven de hoogste grondwaterstanden zodat de bergruimte ook in natte perioden volledig voor hemelwater beschikbaar is en niet (gedeeltelijk) vol grondwater staat. Daarnaast dient bij het ontwerp van de infiltratievoorziening ook rekening te worden gehouden met het hoogteverschil binnen het erf.

Afvoer vuilwater - riolering

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen middels een nieuwe aansluiting aangesloten op het bestaande vrijverval riool, waarmee het vuilwater wordt afgevoerd naar het hoofdgemaal.

Duurzaam waterbeheer

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen

verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water.

Overleg Waterschap

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het regulier vooroverleg aan het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft in haar reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Door de geringe toename van verhard oppervlak is het plan van gering waterhuishoudkundig belang, zie ook paragraaf 6.2.1.

Met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, vindt slechts een zeer beperkte bebouwings- en verhardingstoename plaats. Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.15. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Ter plaatse van het plangebied worden twee woningen toegevoegd. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.beoordelingsplichtige activiteit. In bovenstaande paragrafen is de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Het milieubelang is in voldoende mate is afgewogen, hieruit volgt dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Algemeen

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

5.2. Verbeelding

5.2.1. Algemeen

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.2.2. Verbeelding voorliggend bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is slechts één enkelbestemming opgenomen, namelijk de bestemming 'Wonen'.

Voor de tevens opgenomen archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden.

Daarnaast zijn de geldende gebiedsaanduidingen in het kader van de situering nabij het vliegveld uit het bestemmingsplan 'Oerle 2016' overgenomen. Dit betreffen de aanduidingen 'luchtvaarverkeerzone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerzone – ils'.

5.3. Regels

5.3.1. Algemeen

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als toetsingskader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbelbepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen en gebiedsaanduidingen.

- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven wat als gebruik in strijd met de bestemming moet worden gezien. Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning). Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft afgegeven.

5.3.2. Nadere toelichting regels voorliggend bestemmingsplan

De regels zijn gebaseerd op de regels uit het geldend bestemmingsplan 'Oerle 2016' alsmede de recent door de gemeente gehanteerde modelregels.

Wonen

Voor zowel de twee bestaande als de twee nieuwe woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen, conform de bestemmingsregeling 'Oerle 2016', aangepast aan de recente gemeentelijke modelregels. Per bouwperceel is één woning toegestaan.

Voor iedere woning is daarnaast een bouwvlak opgenomen. Her- en nieuwbouw van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen dit bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 10 meter en is als zodanig ook op de verbeelding opgenomen, met uitzondering van de bestaande woning aan de Oude Kerkstraat 62 alsmede de voorgevel van de nieuwe woning aan de Oude Kerkstraat 62a, waar voor de goothoogte een maximum van 4,5 meter geldt, conform de voormalige langgevel.

Bijgebouwen zijn tevens toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. De totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het bouwperceel tot een maximum van 150 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m² respectievelijk 175 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 2.000 m². De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3,2 respectievelijk 4,5 meter

Daarnaast wordt conform de gemeentelijke standaardregels een aan huis verbonden beroep of bedrijf rechtstreeks toegestaan, mits de vloeroppervlakte hiervoor niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen bedraagt.

Voor wijziging van het opgenomen bouwvlak voor de woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast is conform de geldende regeling een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het kunnen toestaan van een grotere oppervlakte aan huis verbonden beroepen of bedrijven (tot maximaal 75 m²), alsmede mantelzorg, een zorgplaats of kamerbewoning.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat voor een aantal grondversturende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. De dubbelbestemming kent een ondergrens van 250 m².

Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt tevens voor bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

Gebiedsaanduidingen

Alhoewel de geboden bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan niet voorzien in oprichting van gebouwen of bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte, zijn in dit bestemmingsplan in verband met de aanwezige luchtvaartverkeerszones voor de IHCS en ILS conform de huidige bestemmingsregeling gebiedsaanduidingen overgenomen, inclusief de daarbij behorende regels met specifieke hoogtebeperkingen.

Algemene regels

In de algemene bouwregels is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden. Voorts is aangegeven dat kelders, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal zijn toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan. Bovendien is hierin opgenomen dat de bestaande maatvoering van hoofd- en bijgebouwen als toegestaan minimum respectievelijk maximum geldt. Tenslotte is een verwijzing naar de gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

In de algemene gebruiksregels is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of (raam)prostitutie als strijdig gebruik wordt aangemerkt evenals gebruik ten behoeve van coffeeshops. Daarnaast is een gebruiksregeling opgenomen in het kader van de bescherming van het vogelbeperkingengebied van de luchthaven Eindhoven.

In de algemene afwijkingsregels is een regeling opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid biedt om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

In de overgangsregels is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.6.1, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

De bouw van de nieuwe woningen vindt plaats onder verantwoording van particulieren c.q. de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project en de ruimtelijke procedure voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast zullen in een exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten worden opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan dient middels een planschade-overeenkomst, de opdrachtgever zich bereid te verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeovereenkomst maakt deel uit van de exploitatieovereenkomst.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden. In deze paragraaf zijn de uitkomsten van het vooroverleg omschreven voor zover relevant.

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De veiligheidsregio heeft in haar reactie aangegeven dat voor de ruimtelijke ontwikkeling het standaardadvies van de veiligheidsregio van toepassing is.

Reactie gemeente:

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is reeds omschreven in paragraaf 4.6.

Provincie Noord-Brabant

De provincie geeft in haar voorlegreactie aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Waterschap de Dommel

Het Waterschap heeft medegedeeld dat zij in kunnen stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Wel zijn er twee tekstuele opmerkingen vanuit het Waterschap:

- Riool;

Verzocht wordt een eenduidig beeld te geven of ter plaatse sprake is van een drukriool danwel een gemengd riool.

- Hemelwater verwerking;

Aangegeven wordt dat de bodemsoort en hoeveelheid ruimte binnen het plangebied geschikt zijn voor infiltratie. De grondwaterstanden zijn voor deze locatie echter niet bekend bij het waterschap. De hoogte kaart laat zien dat het perceel lager ligt dan zijn omgeving. Geadviseerd wordt dan ook rekening te houden met de lokale grondwaterstanden en de hemelwaterberging aan te leggen boven de hoogste grondwaterstanden zodat de bergruimte ook in natte perioden volledig voor hemelwater beschikbaar is en niet (gedeeltelijk) vol grondwater staat. Daarnaast wordt geadviseerd bij het ontwerp van de waterberging ook rekening te houden met het hoogteverschil binnen het erf.

Reactie gemeente:

De gemaakte opmerkingen zijn in de toelichting.

Defensie

Defensie heeft aangegeven geen problemen te hebben met de voorgenomen ontwikkeling. Het voornemen treft geen defensie belang.

Gasunie

De Gasunie heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingplan.

6.2.2 *Zienswijzen*

Dit ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4: Bureau- en inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna