

Gemeente Veldhoven

Ontwerp bestemmingsplan

De Run 5614

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.0861.BP00151-0301

d.d. : 22-03-2022

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Nationaal beleid	9
2.2	Provinciaal beleid	15
2.3	Regionaal beleid	19
2.4	Gemeentelijk beleid	27
3	Beschrijving ontwikkeling	32
3.1	Bestaande situatie, omgeving plangebied	32
3.2	Bestaande situatie, plangebied	33
3.3	Stedenbouwkundig plan	34
3.4	Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan t.o.v. de omgeving	35
4	Planologisch relevante (omgevings)aspecten	37
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.2	Water	39
4.3	Flora en fauna	44
4.4	Verkeer en parkeren	49
4.5	Kabels en leidingen	50
4.6	Duurzaamheid	51
5	Milieuaspecten	53
5.1	Bodem	53
5.2	Geluid	54
5.3	Luchtkwaliteit	56
5.4	Bedrijven en milieuzonering	58
5.5	Externe veiligheid	64
5.6	Geurhinder	67
5.7	Milieueffectrapportage	67
6	Uitvoerbaarheid	69
7	Juridische planbeschrijving	71
7.1	Plansystematiek	71
7.2	Toelichting op de verbeelding	71
7.3	Toelichting op de regels	71

Bijlagen:

- Bijlage 1 : instemming planontwikkeling POHO Wonen SGE
- Bijlage 2 : watertoets
- Bijlage 3 : memo AERIUS-calculatie
- Bijlage 4 : quickscan flora en fauna
- Bijlage 5 : rapportage vleermuizenonderzoek
- Bijlage 6 : rapportage Marteronderzoek
- Bijlage 7 : memo nacontrole aanwezigheid steenmarter
- Bijlage 8 : rapportage Amfibieënonderzoek
- Bijlage 9 : rapportage Huismusonderzoek
- Bijlage 10 : rapportage Gierzwaluwonderzoek
- Bijlage 11 : rapportage nader bodemonderzoek 2018
- Bijlage 12 : rapportage “verkennend en nader bodemonderzoek” 2019
- Bijlage 13 : saneringsplan 2018
- Bijlage 14 : kostenraming grondsanering 2019
- Bijlage 15 : akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 16: uitwerking maatregelen geluidluwe gevel
- Bijlage 17 : memo bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 18 : vormvrije MER-beoordeling

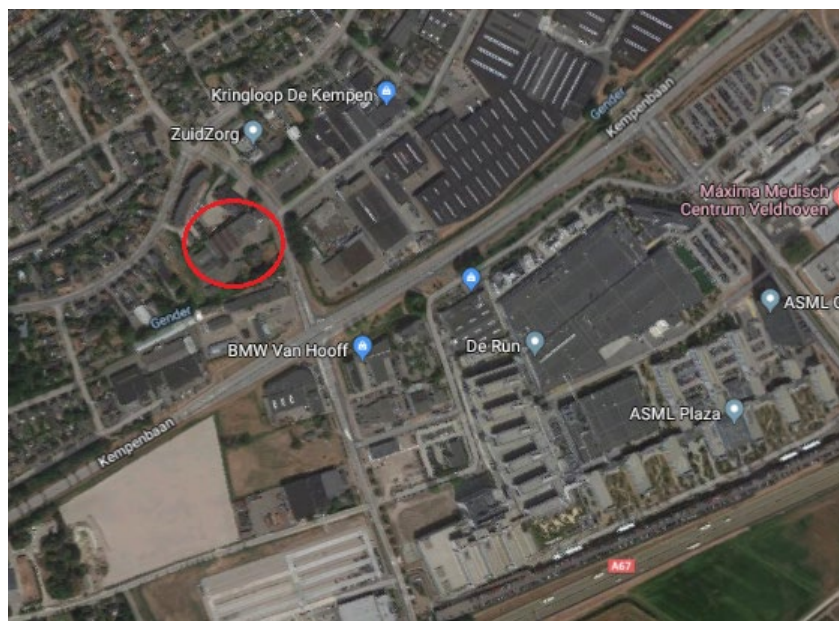
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is de ontwikkeling van een woningbouwplan op het voormalige Pigeaud-terrein aan De Run 5612, 5614 en 5616 te Veldhoven. Op basis van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan is dit woningbouwplan, bestaande uit twee woongebouwen met in totaal 100 appartementen, niet realiseerbaar. Het is hierom dat dit nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Veldhoven aan De Run. Kenmerkend voor het plangebied is het feit dat enerzijds sprake is van aansluiting op een bedrijfsmatige omgeving (bedrijventerrein De Run / Brandweerkazerne) en anderzijds op de omliggende woonomgeving.

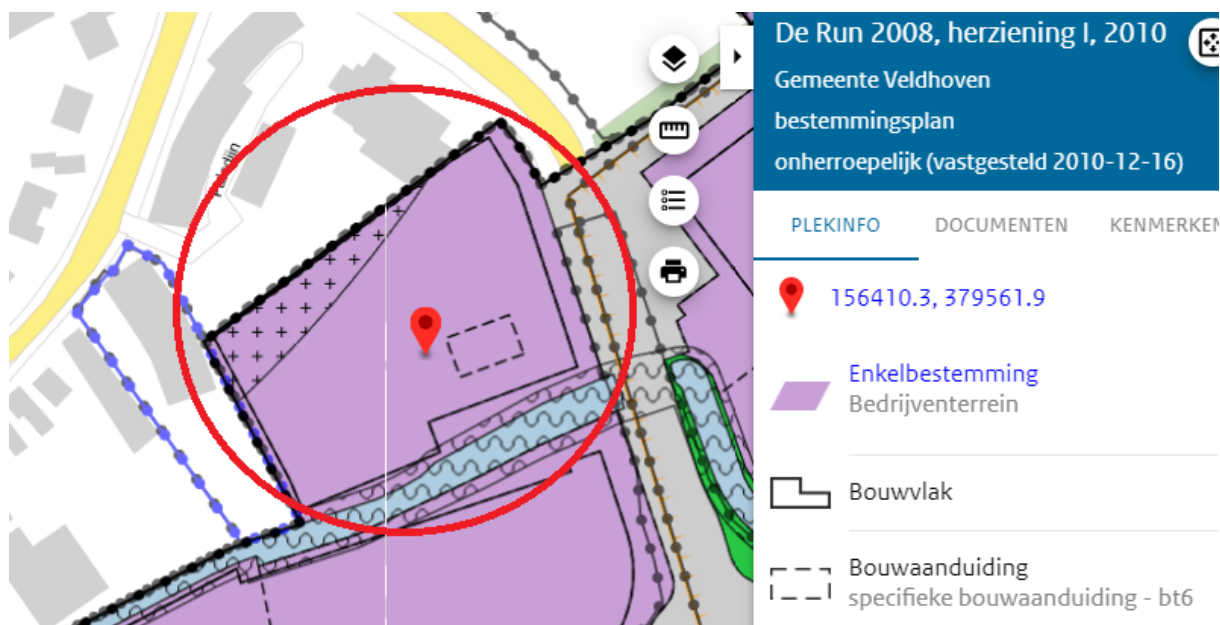


afbeelding: plangebied en omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het onherroepelijke bestemmingsplan De Run 2008, herziening I 2010.

Het plangebied heeft hierin de bestemming “bedrijventerrein”, deels de dubbelbestemming “waarde archeologie 2”, deels de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterstaatkundige functie”, functieaanduiding bedrijfswoning en een bouwvlak met een maximale bouw- en goothoogte van 10 m.



afbeelding: verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'De Run 5614' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin zijn de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie en de plantontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische (omgevings)aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

De bijlagen completeren deze toelichting.

2 BELEIDSKADER

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden de voor de ontwikkeling relevante zaken uit nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie 2020 (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verwachting in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit

en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samengaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Plangebied

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het plangebied woningen te realiseren.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 2.1.2 wordt de voorliggende ontwikkeling getoetst aan 'de ladder'.

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond). Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio via weg, water, spoor en lucht is van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden.

Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het bestemmingsplan omvat de realisatie van gestapelde woningen en wil hierbij een leefbare en veilige woon- en leefomgeving vastleggen.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied

Voor het plangebied geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn.

Het bestemmingsplan past aldus binnen het rijksbeleid.

2.1.2. Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Uit het Barro en de Rarro blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Eindhoven. Binnen dit obstakelbeheergebied gelden bepaalde voorwaarden voor realisatie van nieuwe bebouwing. Deze worden in paragraaf 2.1.4 besproken.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht. Omdat in dit bestemmingsplan geen sprake is van windturbines en/of een bouwhoogte van 113 meter levert de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het bestemmingsplan houdt rekening met de beperkingen die gelden vanuit het Barro en Rarro en voldoet daardoor aan de eisen die hieruit voortvloeien.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt

dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in maart 2019 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant. Sinds de vaststelling van het afsprakenkader in 2017 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen. Inmiddels is het afsprakenkader uit 2017 herijkt. Nu is de Afsprakenkader Wonen 2022 van toepassing. De focus in Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ligt op het versnellen van de woningbouw. Doel van het herijkte afsprakenkader is nieuwe afspraken te maken voor het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. In deze actualisatie wordt het goede van het vorige afsprakenkader behouden. Daarnaast wordt een aanvulling naar aanleiding van huidige en nieuwe ontwikkelingen gedaan. In het herijkte Afsprakenkader wordt vooruit gekeken naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, het MIRT en het Verstedelijkingsakkoord afspraken zijn en worden gemaakt

In het Afsprakenkader is vastgelegd hoe de afstemming van de woningbouwontwikkelingen binnen het SGE is geregeld. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over geplande uitbreidingslocaties zijn ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties.

De meest actuele behoeftecijfers liggen vast in de Woondeal. Zie voor de regionale afstemming paragraaf 2.3. "Regionaal beleid".

Op basis van de Woondeal en de krapte op de regionale woningmarkt is er de noodzaak om extra harde plancapaciteit te realiseren. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het SGE gemonitord en afgezet tegen de Woondeal en/of de dan actuele provinciale prognoses.

Toetsing plan

Het voorliggende plan voorziet de realisatie van 100 gestapelde woonappartementen in twee woongebouwen waardoor er sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een 'inbreidingsplan'. Het voorliggend plan bevindt zich tevens in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Het gaat om appartementen van 54 m² tot 135 m² GBO. Het betreft in totaal 100 wooneenheden, waarvan 40 woningen in blok A in de middeldure en dure prijsklasse en 60 woningen in het sociale en middeldure huursegment. Daarmee wordt mede invulling gegeven aan de opgave vanuit de woonvisie om ook kleine betaalbare woningen te realiseren en het aanbod naar gelijkvloerse woningen te vergroten.

Vermeldenswaard is dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor de woonappartementen. Er is hierbij sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat de nieuwe gebouwen en de nieuwe woonfunctie aansluit bij de (ontwikkelingen in de) directe (woon)omgeving. Deze ontwikkeling van de locatie zorgt voor een duidelijke opwaardering van omgeving aan De Run.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

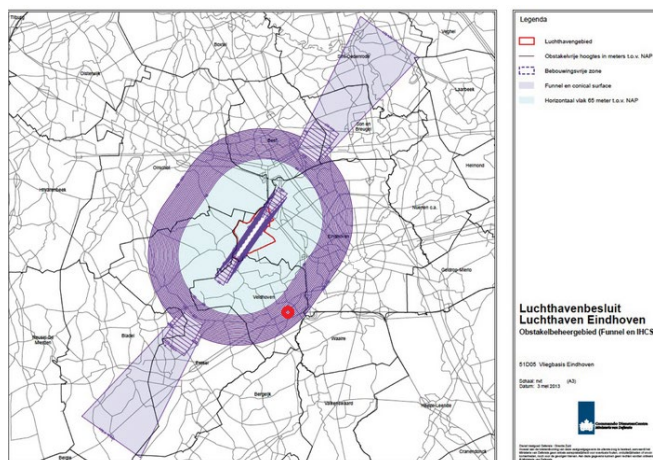
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4. Luchthavenbesluit Eindhoven

Het luchthavenbesluit Eindhoven is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit zijn het terrein van de luchthaven (het luchthavengebied), de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd. Het luchthavenbesluit Eindhoven legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven Eindhoven vast voor zowel militaire vliegtuigen als burgervliegtuigen. Het gaat daarbij om de openstellingstijden, de geluidsruimte voor het militaire luchtverkeer en het burgerluchtverkeer, en het maximale aantal recreatieve vliegbewegingen per jaar.

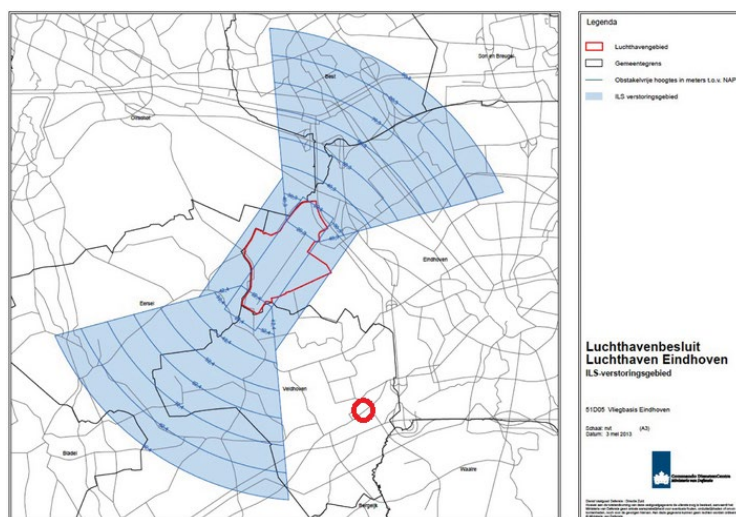
Het beperkingengebied bestaat uit :

1. de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer (hier wordt in paragraaf 5.2 op ingegaan).
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten
3. het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

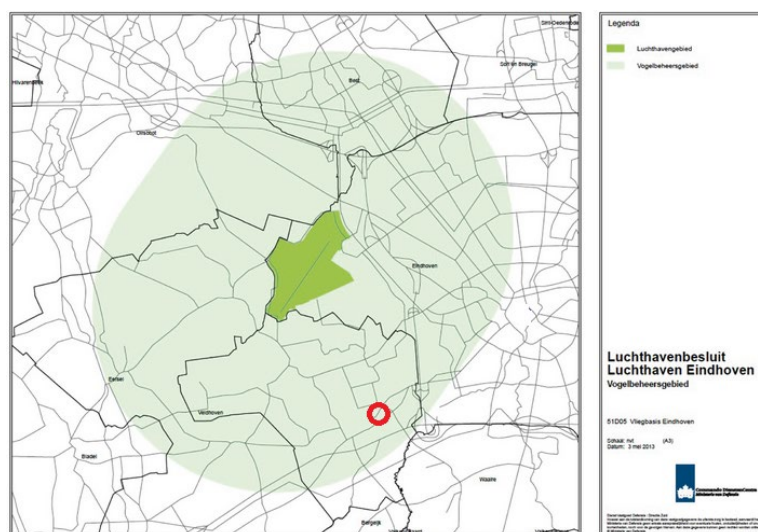


afbeelding : obstakelbeheergebied vliegbasis Eindhoven

Op basis van het Luchthavenbesluit Eindhoven alsmede de RAR is artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens van toepassing ten aanzien van de maximaal toelaatbare hoogten van objecten in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer, onderscheidenlijk de veiligheid van het landen van luchtvaartuigen met behulp van een instrument landingssysteem



afbeelding : ILS-verstoringsgebied vliegbasis Eindhoven



afbeelding : Vogelbeheersgebied (=lichtgroen) en luchthavengebied (=donkergroen) uit het Luchthavenbesluit Eindhoven

In het vigerende bestemmingsplan “De Run 2008, herziening I, 2010” is anders dan bij het bestemmingsplan Veldhoven Dorp 2017 de aanduiding Luchtvaartverkeerszone - IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface) niet opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan zal deze aanduiding wel worden opgenomen ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP. Het bestemmingsplan maakt geen bebouwing mogelijk die een obstakel kan vormen met betrekking tot de IHCS.

Vliegbasis Eindhoven beschikt over ILS-apparatuur om met gebruikmaking van de instrumenten te kunnen landen. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten uitvoeren. Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheergebied van het ILS. Een verdere toetsing van voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Naast het obstakelbeheergebied en de ILS zijn obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijkanten, de zogenaamde “funnels”, in het verlengde van de starten landingsbanen Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen deze funnels.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het vogelbeheersgebied van Luchthaven Eindhoven, waardoor bepaalde soorten grondgebruik in beginsel niet zijn toegestaan. Deze vormen van grondgebruik worden in het plangebied niet mogelijk gemaakt. Het planvoornemen vormt dan ook geen belemmering voor het vogelbeheersgebied van Eindhoven Airport.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in (naar verwachting) 2023, 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 hoofdopgaven: 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 visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

2.2.2. Interim omgevingsverordening

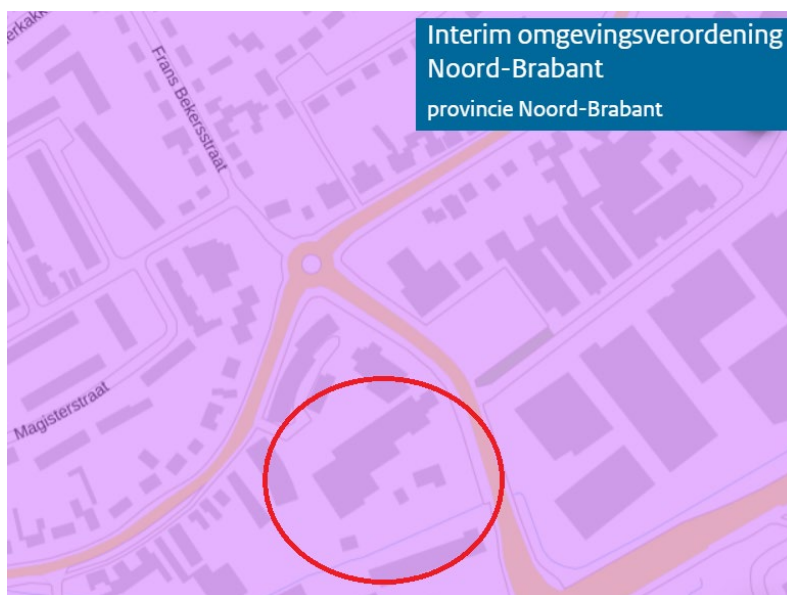
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B)

vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov N-B. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor het 'Stedelijk gebied'. Tevens moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



afbeelding : weergave plangebied in lov N-B

artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Voor het onderhavige plangebied is allereerst van belang artikel 3.42 lov N-B :

artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Beoordeling plan

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 100 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Veldhoven. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw, zoals mede bepaald in de regionale woondeal voor de stedelijke regio Eindhoven en de daaraan gekoppelde versnellingsopgave om de woningtekorten weg te werken.

Met betrekking tot de woningbouwplanning voor de gemeente Veldhoven dient te worden gekeken naar hetgeen hierover in deze toelichting elders is beschreven. Het onderhavige planvoornemen draagt bij aan het invullen van de woningbouwbehoefte in de regio in het algemeen en in Veldhoven in het bijzonder. Derhalve past het plan binnen de regionale afspraken.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie met hierbij tevens de transformatie van een verouderd stedelijk gebied naar een hoogwaardig binnenstedelijke woonomgeving, met voldoende ruimte voor groen, waterberging en (aldus) een prettig woon- en verblijfsklimaat. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de kern van Veldhoven, alwaar voorzieningen per fiets te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8:

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Voor het onderhavige plangebied zijn verder van belang de artikelen 3.5 – 3.8 lov N-B :

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met :

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarde-creatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel) voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking en gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel).

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaarde-creatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat alsmede de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling plan :

Zorgvuldig ruimtegebruik :

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan in overwegende mate sprake.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 2.1.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak en de bestemmingen zijn zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Toepassing van de lagenbenadering

In de hoofdstukken 4 en 5 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten op de ondergrond. Wat betreft de effecten op de netwerklaag kan worden vastgesteld dat voor onderhavig initiatief geen nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer vindt plaats op de bestaande infrastructuur. Wat betreft de effecten op de bovenste laag zijn de effecten op het milieu beschreven in hoofdstuk 5. Er wordt geen negatief effect verwacht op de bovenste laag.

Meerwaardecreatie.

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan meerwaardecreatie door de functionele en ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen op de overgang van enerzijds een historisch dorpslint en anderzijds het bedrijventerrein De Run. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid aan (de omgeving van) de planlocatie vanwege de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en omdat er grote behoefte is aan de nieuwe woningen.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. Dit bestemmingsplan past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

In 2016 is Brainportregio Eindhoven door het Rijk erkend als één van de drie mainports. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) hebben een gezamenlijke ambitie: de Brainport Eindhoven verder ontwikkelen tot een economische topregio die internationale allure verbindt aan regionale eigenheid.

De ISR is een ambitie, inspiratie- en kansendocument voor de regio. Het is een basis van waaruit partijen op verschillende niveaus (lokaal, subregionaal en bovenregionaal) werken aan opgaven ter versterking van de kwaliteiten van onze regio. Het vormt een gemeenschappelijk vertrekpunt voor de subregionale en lokale beleidsontwikkeling. De ISR ondersteunt daarmee de onderlinge en met andere partijen te maken afspraken. De ISR heeft een functie voor communicatie- en lobbytrajecten. Zo zal het een bouwsteen namens de regio vormen voor de provinciale omgevingsvisie.

De ISR is opgesteld door de werkplaats Ruimte met partners uit het bedrijfsleven, wetenschap, onderwijs en overheden. De ISR zet in op 3 centrale thema's:

- a. De energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. Inrichting is gericht op beleving en verblijfskwaliteit.
- b. De verbonden regio: Een onderscheidende regionale en (inter-)nationale bereikbaarheid. Verplaatsen in de regio is sneller, eenvoudiger en/of leuker.
- c. De innovatieve regio: Economische activiteit en innovatie op werklocaties. Verbeteren verwevenheid campussen, kennisinstellingen en de innovatieve maakindustrie. Ruimte om te experimenteren.

De strategiekaart toont de keuzen, ambities en strategische projecten die van belang zijn op (inter)nationaal niveau, waaraan we als Brainportregio werken. De Brainportregio maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Deze richt zich op het versterken van het economisch kerngebied van Nederland. Tegelijkertijd dragen de op de strategiekaart vermelde elementen ook bij aan een versterking van de regio zelf, wat goed is voor het woon-, leef en ondernemingsklimaat van iedereen in de regio.

De strategie is opgebouwd uit de thema's: economisch vestigingsklimaat; woon- en leefklimaat; omgevingskwaliteit; mobiliteit; duurzaamheid en klimaat. Per thema bevat de ISR een kaart en een beschrijving van het streven en de wijze waarop dit kan worden bereikt.

Relevantie voor het plangebied

Ambitie is om schoner, slimmer en zuiniger om te gaan met de ruimte en om grondstoffen optimaal te (her)benutten. Er wordt gestreefd naar duurzame locatieontwikkeling: herontwikkeling en transformatie van bestaande gebieden is daardoor een essentieel onderdeel. Ook in de ISR hebben projecten en initiatieven die gericht zijn op hergebruik, transformatie en (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing hebben aldus prioriteit. De herontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is zo'n project.

Het juiste type woon- en werkmilieu moet worden geacommodeerd op de juiste locatie, met respect voor het landschap, het watersysteem en andere (ook sociale) waarden: naar klimaatadaptief grondgebruik in een gezonde leefomgeving. Genoemd kunnen worden aardgasvrij bouwen, adaptatie (afname verhardingsoppervlak en vergroening in gevelgroen), landschappelijke waarde (vergroening van het gebied, parkachtige setting met zachte aansluiting op de Dorpstraat, De Run en Gender alsmede het gebruik van zonne-energie. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Veldhoven is aangeduid als suburbaan woonmilieu, waar de nadruk ligt op woongebieden in lagere dichtheden, met voorzieningen op korte afstand. Met het centrum van Veldhoven op korte afstand is een hogere dichtheid binnen het plangebied verantwoord. Hiermee wordt het juiste type woonmilieu op de juiste locatie gerealiseerd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ambities en doelstellingen die met de Integrale Strategie Ruimte voor de Metropoolregio Eindhoven zijn gesteld. De beoogde ontwikkeling past daarmee in dit regionale beleidskader.

2.3.2. Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen. Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Verordening ruimte is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken.

Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 100 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locatie waar de woningen komen staat op dit moment nog bedrijfsbebouwing zodat sprake is van een inbreidings- / herstructureringslocatie.

In de prognose voor de subregio Eindhoven-Helmond is geïndiceerd, dat de woningvoorraad toeneemt tot ongeveer 27.000 woningen voor de periode 2019-2023. Daarbij is voor de gemeente Veldhoven geïndiceerd dat deze brandbreedte een toename van 1.480 tot 1.835 woningen betreft.

Met de toevoeging van de 100 woningen op basis van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actuele regionale afsprakenkader c.q. de woningbouwdoelstelling van Veldhoven, o.a. gebaseerd op de hierna te noemen “woondeal”.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

2.3.3 Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. Dit is daarna op 13 december 2017 bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijk overleg van regio Zuidoost van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in 2018 de SGE-visie op wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Ten slotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant. Inmiddels is het afsprakenkader uit 2017 herijkt. Nu is de Afsprakenkader Wonen 2022 van toepassing. De focus in Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ligt op het versnellen van de woningbouw. Doel van het herijkte afsprakenkader is nieuwe afspraken te maken voor het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. In deze actualisatie wordt het goede van het vorige afsprakenkader behouden. Daarnaast wordt een aanvulling naar aanleiding van huidige en nieuwe ontwikkelingen gedaan. In het herijkte Afsprakenkader wordt vooruitgekeken naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, het MIRT en het Verstedelijkingsakkoord afspraken zijn en worden gemaakt

Afsprakenkader en de Visie op Wonen

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader en de Visie op Wonen zijn de navolgende :

- a. *We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.*
- b. *Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.*

- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.
- d. We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- e. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

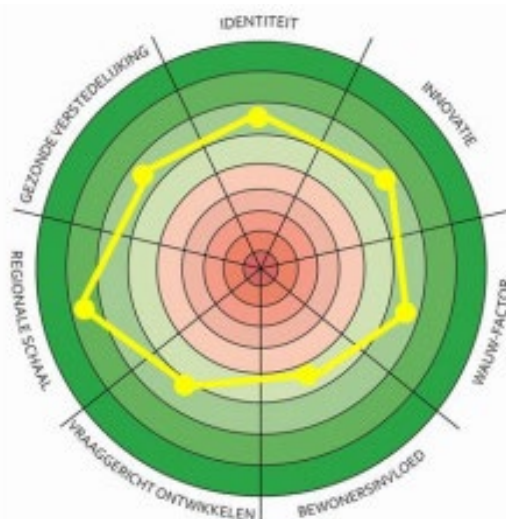
In de SGE Visie op wonen zijn ambities neergelegd voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en de woonmilieus in het Stedelijk Gebied. Deze worden in de komende periode uitgewerkt.

Brainport Principles

Het Coördinatieteam Wonen heeft de opdracht gekregen om woningbouwplannen in het SGE gebied kwantitatief en kwalitatief te toetsen. Voor binnenstedelijke plannen is een uitzondering gemaakt vanuit de versnellingsopgave. Deze plannen worden niet meer kwantitatief getoetst, maar dienen nog wel te voldoen aan de Brainport principes om de kwaliteit van inbreidingslocaties te kunnen blijven garanderen. Bij plannen groter dan 75 woningen in stedelijke concentratiegebieden wordt deze toetst gedaan door het Coördinatieteam Wonen.

Er zijn 7 Brainport Principles:

- a. Koesteren van identiteit;
- b. Ruimte voor innovatie;
- c. Vraaggericht ontwikkelen;
- d. Invloed voor bewoners;
- e. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
- f. Benutting regionaal schaalniveau;
- g. Gezonde verstedelijking.



afbeelding : web Brainport Principles met beoordeling onderhavige ontwikkeling

Doelen die moeten worden behaald zijn:

- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE; De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn (zgn. Level Playing Field)
- Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de "gezonde, slimme en duurzame stad".

Hoe gaan we dat doen?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar en bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen".

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven in onderstaand web. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort en is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

Onderbouwing plan

Onderstaand is weergegeven de onderbouwing van het ontwikkelingsplan waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld :

1. Koesteren van identiteit

- Aan de rand van het dorp, op steenworp afstand van bedrijventerrein De Run (o.a. ASML), is de voormalige Pigeaud locatie een perfecte plek om als overgang te dienen tussen het dorps woonmilieu van Veldhoven Dorp en het hip en technologisch hoogstaand bedrijventerrein van ASML.
- Het plangebied sluit aan bij een andere woningbouwontwikkeling aan de Run 5601 (voormalige Zuidzorglocatie en bij de gemeentelijke visie op verstedelijking zoals verwoord in het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' en de Omgevingsvisie 'Stad van dorpen in het hart van Brabant') v.w.b. bebouwingsdichtheid, hoogte en beeldkwaliteit. Er wordt voorzien in open groen en een fraaie landschappelijke inrichting.
- De gebouwen nemen in hoogte in enkele 'trede' af naar de Gender en bouwt op in de richting van de rotonde van de Dorpsstraat zodat het samen met de gebouwen op de Zuidzorglocatie (en eventuele toekomstige ontwikkelingen) het nieuwe straatbeeld zullen gaan bepalen met een geleidelijke gedaanteverwisseling van het bestaande gebied van het dorp en de reeds aanwezige bebouwing.
- Eventuele ontwikkelingen van de omliggende gemeentewerf en brandweerkazerne in de toekomst zouden de kwaliteit van het gebied nog kunnen versterken.

2. Ruimte Voor innovatie

- Het uiteraard gasloze complex wordt voorzien van warmtepompen, met als doel om energieneutraal te zijn, met ten minste een GPR-score conform gemeentelijk beleid en FSC gecertificeerd hout. Materialen worden zorgvuldig geselecteerd op duurzaamheid. Natuurlijk worden de woningen uitgerust met een moderne installatie en is in overleg met de bewoners ruimte voor de uitvoering van slimme systemen.
- In het ontwerp wordt naast het horizontale vlak aandacht besteed aan de vergroening van de gevels en daken met het oogpunt op klimaat adaptief ontwerpen (reductie van hittestress, vergroten van de biodiversiteit, natuur-inclusief bouwen waarbij ingezet wordt op de soorten uit de natuuronderzoeken, positieve CO2 bijdrage en bergingsmogelijkheden van hemelwater).

3. Vraaggericht ontwikkelen: de wauw-factor

- Het programma van het plan is heel gevarieerd. Het bestaat uit 24 sociale huurappartementen, 36 middeldure huurappartementen, 24 middeldure koopappartementen en 16 dure koopappartementen. Dit aanbod komt sluit heel goed aan bij de woonbehoefte en specifiek ook op deze locatie en de programmering wordt contractueel met de gemeente Veldhoven vastgelegd.
- Het streven is om de ontwerpen te laten voldoen aan de Woonkeur uitgangspunten en Wonen met Zorg aan te bieden als optie. Dit levert een meer levensloopbestendige woning op welke geschikt is voor diverse doelgroepen.

4. Invloed voor de bewoners

- Het initiatief voor de ontwikkeling van de locatie is reeds kenbaar gemaakt. In nauw overleg met de gemeente informeren we belanghebbenden en mogelijke belangstellenden voor de start van de bestemmingsplanprocedure over de voorgenomen plannen en wordt een omgevingsdialoog gepland.
- De woningen in vrije verkoop geven ruimte aan gebruikerswensen in de vorm van diverse bouwkundige opties, inrichtingspakketten en individuele wensen. Het doel is om ieder appartement volledig op maat naar wens van de bewoner in te delen, af te werken en op te leveren. Voor de huurappartementen is het maatwerk beperkt tot hetgeen de corporatie en/of belegger wenst.
- Geïnteresseerde toekomstige bewoners krijgen de gelegenheid om woonwensen kenbaar te maken.
- In een latere fase van het project kunnen de toekomstige bewoners nog betrokken worden in de uitvoering van (onderdelen van) de landschappelijke inrichting van de buitenruimte.

5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

- Het plan wordt gerealiseerd met een heel fraai landschappelijke inrichting, veel groen en een hele mooie aansluiting met het bestaande openbare gebied met als doel om het plangebied toegankelijk te maken en te houden.
- Het woningaanbod in dit plan voorziet in de (dringende) behoefte naar huurwoningen en koopappartementen in Veldhoven Dorp. Het aanbod is uniek en kent op dit tijdstip in de nabije omgeving geen nieuwbouwconcurrentie.
- Met de ontwikkeling van dit gebied halen we een 'doorn in het oog' weg uit een belangrijke toegangsroute naar Veldhoven en we vervangen deze door een fraaie woonomgeving. Dat draagt positief bij aan het huidige en nieuwe woonmilieu van de omgeving.

6. Benutting regionaal schaalniveau

- Een architectonisch fraai vormgegeven plan, duurzaam en in een groene en hoogwaardige setting aan de rand van wonen en werken, waarbij de belangrijkste voorzieningen van het dorp hierbij voor alle doelgroepen toch op loopafstand beschikbaar zijn. Op steenworp afstand van belangrijke bedrijven zoals ASML, het Maxima Medisch Centrum en een goede verbinding naar lokale voorzieningen zoals supermarkt en scholen. Maar ook direct gelegen naast de belangrijkste verbindingroute naar het centrum van Eindhoven, met een bushalte op 200 meter van het plangebied. Volgens ons is wonen op deze plek letterlijk de 'best of both worlds'.

7. Gezonde verstedelijking

- Het huidige gebied is gedateerd, vervallen zelfs, gasgestookt, een doorn in het oog voor de voorbijganger en zal wordt gesloopt. De nieuwbouw zal op een duurzame wijze met duurzame materialen worden geëxploiteerd. Dit heeft een positief effect op de stikstofdepositie.
- Een groot deel van het terrein is nu verhard en wordt vervangen door groen, waardoor meer ruimte ontstaat voor lokale waterberging en infiltratie.
- Het installatieconcept biedt ruimte om de woningen te koelen.
- De haalbaarheid van een lokale energieopwekking middels een ESCO wordt onderzocht.
- Ondergronds parkeren met daar bovenop een gemeenschappelijke (binnen)tuin zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en - programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee eveneens aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze ontwikkeling houdt (ruim) voldoende rekening met de Brainport Principes. De kwalitatieve toetsing aan de brainportprincipes door het Coördinatieteam en de hierop gebaseerde instemming vanuit het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE is vervat in het hier als **bijlage 1** opgenomen schrijven aan het College van B&W d.d. 8 juni 2021.

Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Een grote variëteit aan woonmilieus draagt bij aan de ontwikkeling van de Brainportregio.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren.

De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in de regio Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017 - in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.

Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024.

ontwikkeling woningvoorraad Veldhoven	Scenario	2020-2024	2025-2029	2030-2039	Totaal
SGE	Prognose 2017	11.310	8.810	11.325	31.445
SGE	Woondeal 2019	26.990	10.710	24.290	61.990
Veldhoven	Prognose 2017	580	460	465	1.505
Veldhoven	Woondeal 2019	2.000	*	*	

Het MIRT-onderzoek gaat uit van verder gaande verstedelijking in Veldhoven rond het City Centrum en op De Run. Het MIRT-onderzoek wordt uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord Het Verstedelijkingsakkoord (in ontwikkeling) gaat de nieuwe basis voor de regionale woningbouwafspraken vormen. In de tussentijd wordt hierop voorgesorteerd. De opgave voor Veldhoven zal hiermee wezenlijk hoger liggen dan zoals aangegeven in de prognoses van 2020.

Plancapaciteit (2021-2030)	Hard	Zacht	Totaal
SGE	15.160	24.350	39.510
Veldhoven	1.465	3.685	5.150

Afsprakenkader Wonen 2021 'Bouwen aan de toekomst'

Meest recent is het regionale Afsprakenkader Wonen 2021 'Bouwen aan de toekomst'

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren snel toegenomen. Er is sprake van een overspannen woningmarkt met flinke woningtekorten. De woningbouwafspraken die in 2017 tussen de gemeenten zijn gemaakt en vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen zijn daarom geactualiseerd. "In het nieuwe Afsprakenkader Wonen 'Bouwen aan de toekomst' zijn huidige en nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Met dit Afsprakenkader wordt vooruitgekeken naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, de regionale Visie op Wonen en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) afspraken zijn gemaakt. Daarnaast verhoogt afstemming de kwaliteit van plannen, zonder het planvormingsproces negatief te beïnvloeden. De gezamenlijke monitoring van woningbouwplannen geeft inzicht in het speelveld van wonen in de regio en dat is belangrijk om te kunnen sturen op de woningbouw".

De ambitie is om tot 2040 ca. 62.000 nieuwe woningen bij te bouwen om aan de dringende vraag naar woningen te voldoen. In het nieuwe Afsprakenkader ligt de focus op het versnellen van de woningbouw. Zo zijn er meer plannen dan de gezamenlijke ambitie omdat er rekening gehouden wordt met vertraging en planuitval. Door meer te plannen kunnen er uiteindelijk voldoende woningen gebouwd worden. De focus van de gemeenten blijft liggen op inbreiding en het realiseren van de eerder afgesproken majeure locaties. Omdat er voldoende planvoorraad is, is het uitvoeren van de plannen om te komen tot meer voordeuren belangrijker dan het opvoeren van nieuwe plannen. De gemeenten vinden kwaliteit belangrijk en werken daarom aan de hand van de zogenoemde Brainport Principes waarop plannen worden getoetst op o.a. duurzaamheid, participatie, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus en innovatie.

De onderlinge samenhang in het stedelijk gebied is groot. Denk aan jongeren die naar de stad trekken voor studie en werk, om later in een andere levensfase (startend gezin) de stad weer te verlaten en naar een kleinere gemeente rondom de stad te trekken voor meer woonruimte en rust. Het is dan ook logisch dat de gemeenten onderling woningbouwafspraken maken. Met het maken van deze afspraken voldoen de gemeenten daarnaast ook aan de verplichtingen vanuit de provinciale omgevingsverordening om met buurgemeenten af te stemmen.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Dit bestemmingsplan maakt 100 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om een bijdrage te leveren om versneld voldoende woningen te bouwen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Omgevingsvisie ‘Stad van dorpen in het hart van de Brainport’

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de ‘Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport’ vastgesteld. In deze omgevingsvisie geeft de gemeente Veldhoven aan waar ze op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

In de omgevingsvisie staat beschreven dat de druk op de gemeente, de snelle ontwikkelingen en de vraag om ruimte voor onder andere woningen en bedrijven groot is. Veldhoven speelt een belangrijke rol in de economische groei en de realisering van woningbouw in de regio. Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen volgt dat het inwoneraantal in Veldhoven zal groeien. Er is bewust voor gekozen om deze ontwikkeling te begeleiden. Omdat de gemeente niet wil bouwen in het buitengebied en er na realisering van Zilverackers geen uitbreidingslocaties meer beschikbaar zijn, wordt ingezet op meer

stedelijke woon(- en werk)milieus. Er is dus bewust gekozen om op bepaalde plekken te verdichten. Deze plekken betreffen de gebieden die zijn aangewezen als 'stadse woonstraten', 'sterk stedelijke structuur' en het 'stedelijk werkmilieu'.

De locatie van de ontwikkeling aan De Run 5614 ligt in een gebied wat is aangeduid als 'stedelijk werkmilieu'. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat dit gebied zich gaat ontwikkelen tot een meer gemengd woon-werkmilieu. In deze gebieden lopen de stad en de bedrijvigheid op bepaalde delen meer in elkaar over. In dit gebied kunnen woningen en voorzieningen worden toegevoegd om daarmee een aantrekkelijk gebied te creëren waarin men dichtbij elkaar kan wonen, werken en recreëren. Voor deze gebieden streeft de gemeente een meer stedelijk milieu na. De verstedelijking dient in het gebied van onder andere De Run te worden opgevangen. In de gebiedskaders is hiervoor beschreven dat de verstedelijking gepaard gaat met een voor Veldhoven nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid. Hier is het toegestaan om hoger en gemengder te bouwen dan in de rest van Veldhoven.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Voorliggende ontwikkeling geeft een goede invulling aan de ambities die gelden voor stedelijke werkmilieus en past daarom goed in het kader die de raad voor de toekomst van Veldhoven met de omgevingsvisie heeft vastgesteld.

2.4.2 Woonvisie 2016 en verder Veldhoven: 'Keuzes maken'

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie 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 bezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn.

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

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

Naar verwachting zal de woonvisie in 2022 worden geactualiseerd om o.a. de conclusies uit het verstedelijkingsakkoord te verwerken.

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

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

De woningen in het plan zijn geschikt voor diverse doelgroepen. Vooral de mogelijkheden voor senioren (nultredenwoningen), starters (sociale en middeldure huur) en internationals (door aantrekkelijke locatie) spelen in op de uitgangspunten van de Woonvisie.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Met de herontwikkeling van de locatie worden 100 gestapelde woningen gerealiseerd. Anterieur is vastgelegd met de ontwikkelaar dat voor een periode van 15 jaar sprake zal zijn van 24% sociale huurwoningen en 36 % middeldure huurwoningen alsmede 24% middeldure koopwoningen en 16% dure koopwoningen. De woningen zijn levensloopbestendig en voldoen zoveel mogelijk aan woonkeur. Ze zijn daarmee geschikt voor alle doelgroepen. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de opgave vanuit de woonvisie om ook kleine betaalbare woningen te realiseren en het aanbod naar gelijkvloerse woningen te vergroten. De voorgestelde woningtypen dragen eraan bij dat er een gedifferentieerd aanbod van woningen wordt toegevoegd aan het woningaanbod in Veldhoven.

2.4.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

Op 14 mei 2019 is het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het ambitiedocument is om actuele handvatten te vinden om de Veldhovense ruimtelijke (beeld)kwaliteit vorm te geven en zo een aantrekkelijke leefomgeving te maken. Het ambitiedocument omvat het welstandsbeleid, maar bevat daarnaast ook richtlijnen hoe om te gaan met verstedelijkingsopgaven binnen de gemeente.

In het ambitiedocument is verwoord dat er behoefte is aan inspirerende werklocaties, ontmoetingsplekken op wereldniveau en een grote diversiteit aan woonlocaties. Van belang hierbij is dat Veldhoven haar eigen identiteit niet verliest en herkenbaar blijft, maar tegelijkertijd ook meegaat met de tijd en haar regionale positie en de huidige tijdsgeest erkent. Veldhoven heeft als belangrijke kwaliteit zowel een dorpse als een stedelijke kant te hebben. Om deze belangrijke bouwsteen voor de Veldhovense identiteit op termijn overeind te houden is het belangrijk om deze twee kanten minimaal te behouden.

Om ambities te kunnen verwezenlijken en de bouwplanbegeleiding in goede banen te leiden zijn er in het ambitiedocument onder andere vier kernwaarden gedefinieerd.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' van toepassing. Deze kernwaarde geldt voor het Citycentrum, langs de belangrijke wegen, langs de groene vingers en op de bedrijventerreinen. Hoge beeldkwaliteit wordt hier nagestreefd en er mag meer stedelijkheid uitgestraald worden door stedelijke bebouwing toe te voegen. De meest stedelijke plekken moeten daarbij over kwaliteiten van 'internationale allure' beschikken.

Het ambitiedocument kan in het kader van de Omgevingswet gezien worden als een opmaat naar de omgevingsvisie. In de op 8 februari 2022 omgevingsvisie (zie paragraaf 2.4.1) zijn de ambities nog preciezer beschreven en ook daaruit blijkt dat het bouwplan goed past op de voorziene locatie.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. Aan de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' wordt invulling gegeven door een bijzonder woonmilieu toe te voegen en hogere bebouwing toe te staan. De lat voor beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit ligt hoog en daar speelt het bouwplan op in.

2.4.4 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweerbijstand te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan ervan uit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen heeft de Veiligheidsregio de ontwikkeling getoetst. Zij stellen voor dat in geval van calamiteiten het belangrijk is dat de locatie/de gebouwen bereikbaar zijn vanuit zowel de Run als via de Paladijn. In het bestemmingsplan is geregeld dat binnen de bestemming 'Groen' wegen voor calamiteiten zijn toegestaan. Het zuidoostelijke appartementengebouw is enkel te bereiken middels een doodlopende weg. Omdat de doodlopende weg niet langer is dan 40 meter is de bereikbaarheid voldoende verzekerd.

Binnen worden woonfuncties gerealiseerd. Qua benodigde bluswatervoorziening wordt er onderscheid gemaakt in woonfuncties tot maximaal vier bouwlagen of meer dan vier bouwlagen. Voor wat betreft woonfuncties welke uit maximaal vier bouwlagen bestaan dient er op basis van de beleidsregels binnen 15 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuit(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Voor meer dan vier bouwlagen dient er binnen 3 minuten dezelfde capaciteit beschikbaar te zijn. De projectering van de bestaande ondergrondse brandkranen v.w.b. het zuidoostelijke appartementengebouw voldoet aan deze uitgangspunten. Wanneer het noordelijke appartementengebouw bestaat uit maximaal vier bouwlagen voldoet deze eveneens aan de uitgangspunten, bij meer dan vier bouwlagen dienen aanvullende bluswatervoorziening(en) gerealiseerd te worden. Dit laatste is aan de orde. In het kader van de uitvoering wordt hieraan tegemoetgekomen.

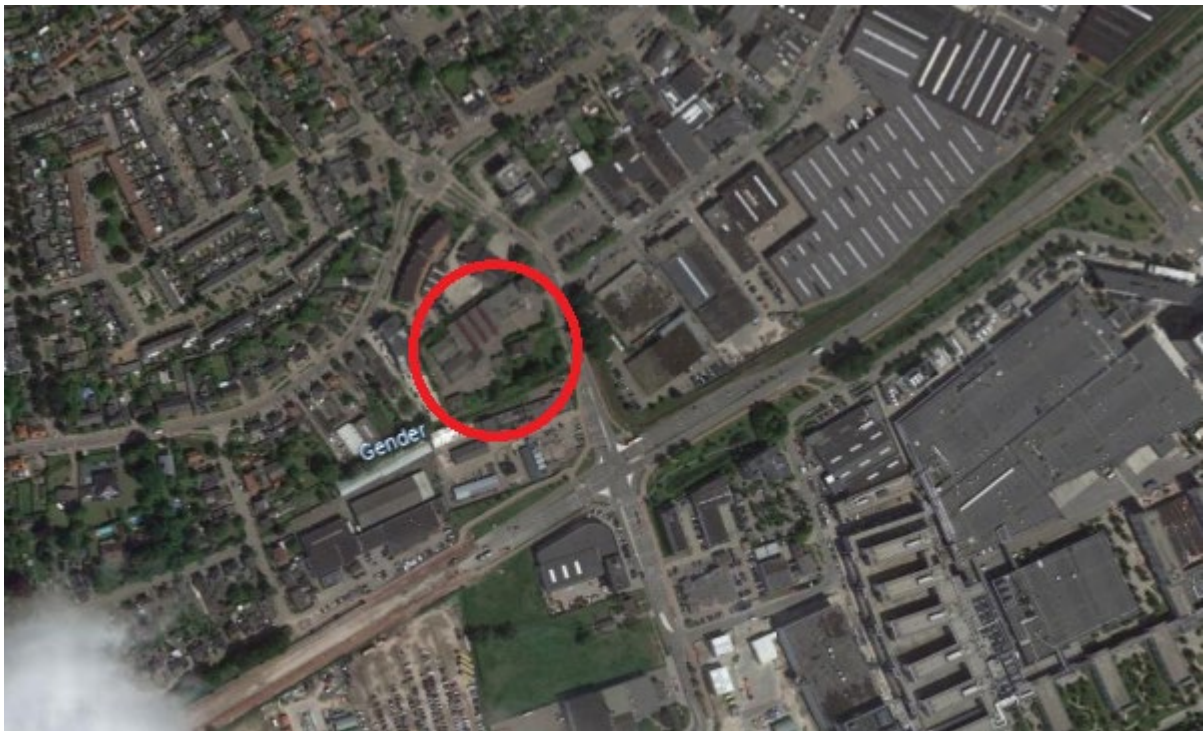
Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen staat totstandkoming van deze ontwikkeling niet in de weg. De gebouwen zijn voldoende bereikbaar voor hulpdiensten en ten aanzien van de bluswatervoorzieningen zal in het kader van de uitvoering voldaan worden aan de hiervoor geldende eisen.

3 BESCHRIJVING ONTWIKKELING

3.1 Bestaande situatie, omgeving plangebied

Het plangebied is enerzijds onderdeel van bedrijventerrein De Run en gelegen naast de brandweerkazerne. Anderzijds is sprake van nabijgelegen woonbebouwing, onderdeel van Veldhoven-Dorp.



afbeelding : plangebied en (bedrijfsmatige - annex woonomgeving)

De bebouwing van Veldhoven-Dorp bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande, half vrijstaande en aaneen-gebouwde woningen. De woningen zijn in één of twee bouwlagen gebouwd en veelal voorzien van een kap. Daarnaast is verspreid in Veldhoven-Dorp ook sprake van gestapelde woningbouw in de vorm van appartementengebouwen, zo ook direct ten noorden van het plangebied waar appartementengebouw De Paladijn is gesitueerd. Met name langs de traditionele ontsluitingswegen worden de woningen afgewisseld met horeca en andere bedrijven. Voorts komt in Veldhoven-Dorp een aantal bijzondere gebouw(complexen) voor, zoals scholen en een kerk.

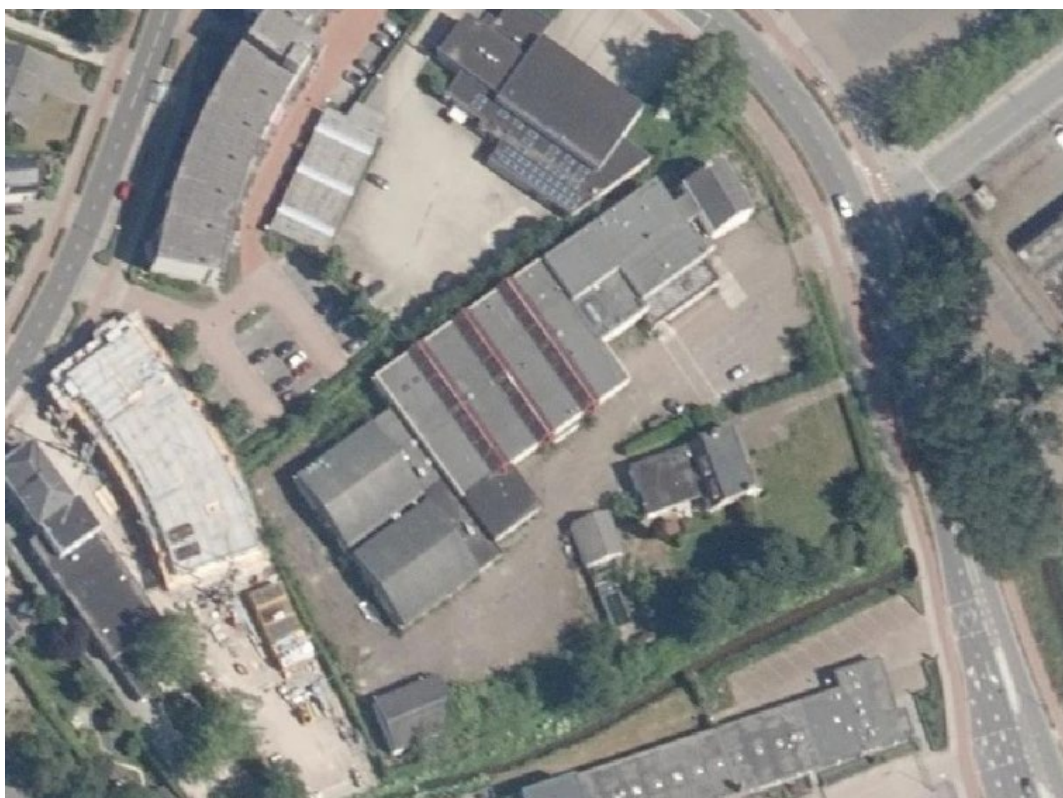
Het plangebied is onderdeel van het bedrijventerrein De Run. Dit bedrijventerrein is sinds de jaren '60 geleidelijk gegroeid aan de zuidzijde van Veldhoven tussen de Provincialeweg en de rijkswegen A2 en A67. Het moderne bedrijventerrein De Run heeft een zeer belangrijke economische en werkgelegenheidsfunctie met een ruime vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, industrie en distributie-intensieve activiteiten. ASML neemt een niet onaanzienlijk deel van de werkgelegenheid voor haar rekening en de complexen van ASML maken een belangrijk onderdeel uit van het bedrijventerrein De Run.

3.2 Bestaande situatie, plangebied

De bestaande situatie in het plangebied kan worden gekenmerkt door een forse hoeveelheid buiten gebruik zijnde bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning, een grotendeels verhard buitenterrein met enig groen en bomen in de nabijheid van de bedrijfswoning.



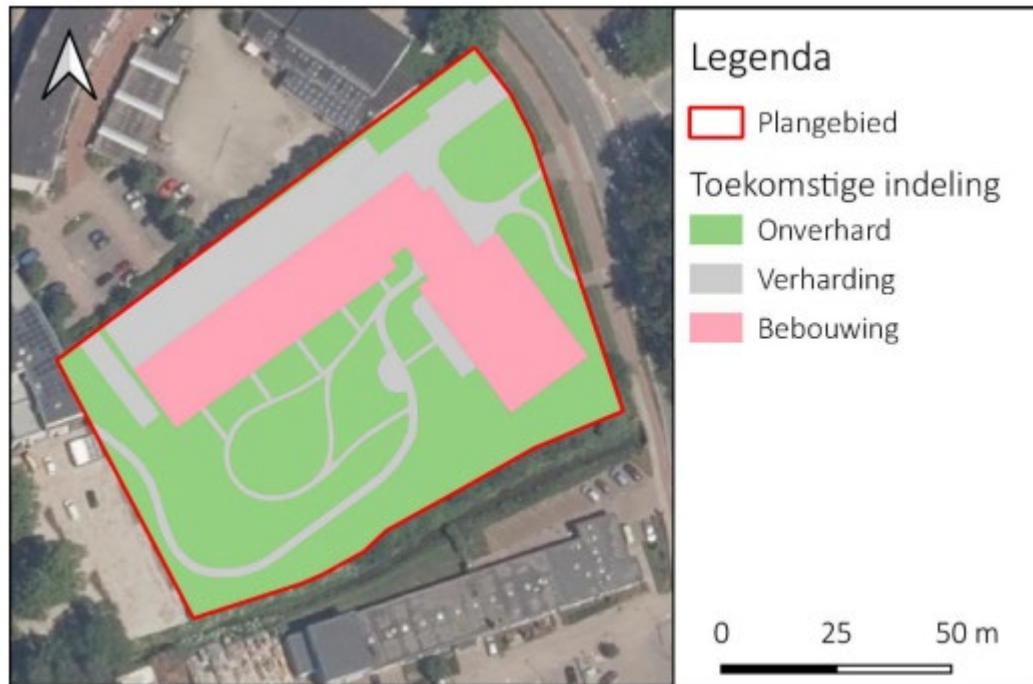
afbeelding : bestaande situatie voor herontwikkeling



afbeelding : bestaande situatie voor herontwikkeling

3.3 Stedenbouwkundig plan

Het project bestaat uit de vervanging van bedrijfsruimten annex bedrijfswoning aan De Run door twee woongebouwen in een parkachtige groene omgeving, waarbij een duidelijke relatie met de Gender wordt gelegd.



afbeelding : stedenbouwkundig plan boven aanzicht

Het project is als volgt opgebouwd:

Blok A kent 40 koopappartementen voor de middeldure en dure prijsklasse

Blok B kent 60 huurappartementen in het sociale en middeldure segment

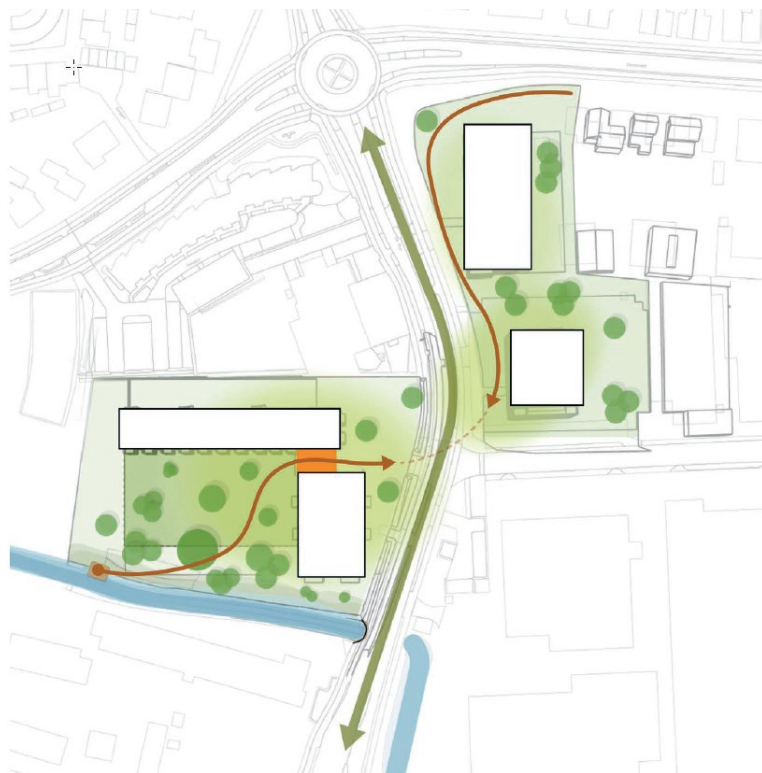
Blok A en B kennen aldus in totaal 100 wooneenheden.

De appartementen kennen een omvang van 54 m² tot circa 135 m² (gebruiksoppervlakte).

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, voornamelijk in ondergrondse parkeergarage en deels als maaiveld-parkeren. In de hoek die beide gebouwen met elkaar maken is het maaiveld boven de parkeergarage als het ware opgetild. Via diverse trappartijen of glooiend landschap is dit opgehoogde groengebied bereikbaar. Vanuit de aangrenzende appartementen is goed zicht op de groene buitenruimte, waardoor men het gevoel krijgt aan een landschappelijk park te wonen.

Het ambitieniveau van de groene omgeving wordt gerealiseerd door ten opzichte van de bestaande situatie substantieel minder te verhard en deze oppervlakte te benutten voor vergroening. De vergroening wordt gerealiseerd aan de zijde van De Run en van de Gender door middel van vaste planten en gras. De ambitie hierbij is om zoveel mogelijk van de bestaande bomen in het plangebied te handhaven en in te passen. Ook gaat er bijzondere aandacht uit naar het beter toegankelijk maken van het terrein. Zo komt er een langzaam

verkeersroute die de ontwikkeling koppelt aan de omgeving (waaronder de nieuwe woonlocatie ter plaatse van het voormalige Zuidzorgkantoor). Hierdoor worden beweging en ontmoeting gestimuleerd. Een andere ambitie is het optimaliseren van de beleving van de Gender die wordt voorzien met natuurlijke oevers.



afbeelding: langzaamverkeersroute koppelt de ontwikkeling aan de omgeving.



afbeelding : bouwplan (maaiveldperspectief)

3.4 Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan t.o.v. de omgeving

Belangrijke aspect bij totstandkoming van onderhavig bestemmingplan is op grond waarvan het mogelijk gemaakte ontwikkelingsplan - bestaande uit gestapelde woonbebouwing - passend is op de locatie c.q. in de omgeving.

Het terrein grenst aan bedrijventerrein De Run. Het bedrijventerrein De Run heeft zich in de loop van afgelopen decennia ontwikkeld tot een innovatief bedrijventerrein met grote bedrijven, zoals ASML, Simac en VDL. Het is een regionale hotspot met internationale uitstraling. De planlocatie is dan ook een bijzondere locatie: aan de ene kant ligt het tegen appartementencomplex De Paladijn aan de Dorpstraat aan, waarbij het behoud en het versterken van het karakter van een dorpslint centraal staat en aan de andere kant zien we een stedelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein met internationale allure.

De te realiseren 'hogere' bebouwing doet recht aan het stedelijke karakter/ambities van bedrijventerrein De Run en gaat respectvol op met de bestaande bebouwing aan de Dorpstraat. Het noordelijke gebouw loopt richting ontsluitingsweg De Run op van 4 naar 6 bouwlagen van respectievelijk maximaal 15, 18 en 21 meter hoog. Het zuidoostelijke geprojecteerde gebouw kent een hoogteaccent van 8 bouwlagen (maximaal 27 meter) op de hoek waar de doorgang richting de parkzone/verhoogd maaiveld begint en loopt qua bouwlagen richting de Gender af naar 5 bouwlagen (maximaal 18 meter hoog). Met deze trapsgewijze opbouw doen de gebouwen tegelijkertijd recht aan het bijzondere karakter van deze locatie en de ambities die de gemeente Veldhoven heeft ten aanzien van de verstedelijkingsopgave/ruimtelijke ontwikkelperspectief. In de paragrafen 2.4.1 (omgevingsvisie) en 2.4.3 (ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit') is ingegaan op deze ambities. Tegen het licht hiervan geeft het woningbouwplan op een verantwoorde ruimtelijke wijze invulling aan de grote woningbehoefte.

Onderstaande opgenomen weergave geeft een indruk van de woningbouwplannen op de locatie en in de omgeving.



afbeelding : woningbouwplannen op de locatie en in de omgeving

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

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 heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.

Toetsing bestemmingplan

In het vigerende bestemmingplan De Run 2008, herziening I, 2010 is voor een klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie -2” opgenomen.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan is in de gemeente Veldhoven gekomen tot de Archeologische beleidsadvieskaart d.d. 10 maart 2014. Het plangebied valt in categorie 7: “gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven”. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten.

Aldus komt de in voorgaand bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming “Waarde-Archeologie – 2” in onderhavig bestemmingsplan te vervallen.

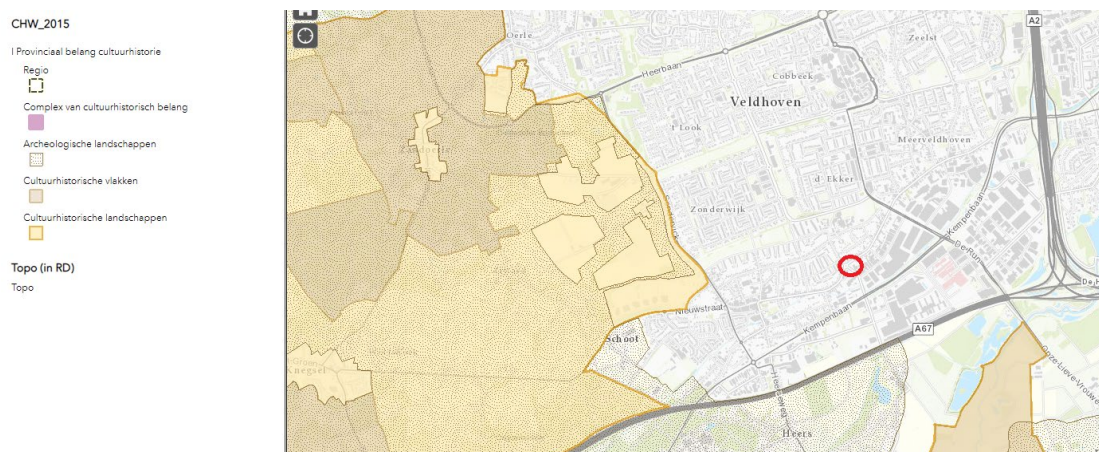


4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Op deze kaart is het plangebied niet voorzien van een aanduiding.



afbeelding : Cultuurhistorische Waardenkaart

Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart

Cultuurhistorie wordt door de gemeente Veldhoven gebiedsgericht benaderd. De focus ligt niet op losse elementen, maar op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente heeft een Nota Cultuurhistorie opgesteld en een cultuurhistorische beleidskaart gemaakt (2012). In de Nota zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met cultuurhistorie geformuleerd.

Op de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart is de planlocatie niet specifiek aangeduid c.q. geen onderdeel van het naastgelegen historische lint.



afbeelding : Uitsnede kaart Cultuurhistorische waarden en elementen, gemeente Veldhoven, met het plangebied aangeduid door middel van een zwarte pijl

Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden geconcludeerd dat het plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.1.3. Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staat totstandkoming van dit bestemmingsplan c.q. de realisatie van het ontwikkelingsplan niet in de weg.

4.2 Water

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.

Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2015-2019 en Integraal beheer kader openbare ruimte

De visie en strategie van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het huidige VGRP en daarnaast is een integraal beheerkader openbare ruimte opgesteld. Het Integraal beheerkader openbare ruimte beschrijft de ambities voor het beheer van de openbare ruimte voor de gemeente Veldhoven. Deze ambities zijn vertaald naar de assets en vastgelegd op de assetsheets (beheerplannen). Het doel hiervan is om eenduidig de kaders voor het beheer van de openbare ruimte vast te leggen op basis van het huidige beleid.

Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

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

Dit komt erop neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorgdraagt 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 het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie beschreven :

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren;
- Perceeleigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater;
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven;
- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.2.3. Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

De wateraspecten binnen het plangebied zijn onderzocht en beschreven in de rapportage van Aveco de Bondt d.d. 25 oktober 2021, hier opgenomen als **bijlage 2**.

Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het maaiveld bepaald op circa +18.40 tot +21.25 m t.o.v. NAP, waarbij het gebied afloopt richting de Gender in het zuiden en dat de bebouwing ten noorden van het plangebied hoger ligt dan het plangebied zelf.

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater nabij het plangebied is de waterloop 'de Gender'. Een deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van deze watergang. Er wordt niet verwacht dat het voornemen plan invloed heeft op het oppervlaktewater of vice versa.

De meest dichtstbijzijnde boringen (B51D1025 en B51D1967) bevatten in de eerste 3 meter zand van de fijne categorie. Hierna volgt een laagje van 0,5 m van Leem gevolgd door zand uit de midden categorie. De leemlaag is minder doorlatend dan de zandlaag, maar in combinatie met lage grondwaterstanden hoeft dit geen probleem te zijn voor infiltratievoorzieningen. De leemlaag is relatief dun, maar kan lokaal voor zettingsverschillen zorgen.

Door Aveco wordt aangegeven dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich bevindt op 1,4 m-mv.

Een vergelijking van de mate van verharding in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie leidt tot de conclusie dat sprake is van een afname met circa 4.125 m².

	Huidig [m ²]	Toekomstig [m ²]	Vershil [m ²]
Totaal	8030	3905	-4125
Bebouwing	2896	1965	-931
Wegen/Stoeppen/Overige verharding	5134	1940	-3194

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat het toekomstig ontwerp minder verhard oppervlak bevat dan de huidige situatie. Het huidige waterbeleid spreekt van een compensatie van 60 mm voor het toekomstige verharde oppervlak, dit komt neer op 234 m². Deze waterberging kan gerealiseerd worden in het groene gedeelte, zoals in **bijlage 2** nader beschreven.

Door Aveco de Bondt wordt aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve effecten voor het watersysteem tot gevolg heeft, met navolgende conclusies :

- *Er is geen toename van verhard oppervlak in het plangebied en er is voldoende mogelijkheid om maatregelen te treffen waarmee waterberging gecreëerd kan worden.*
- *De drainagelaag in het dak van de parkeergarage dient uitgerust te worden met een overloop richting de Gender.*
- *Het plangebied leent zich goed voor het infiltreren van hemelwater. Voor het afvalwater kan gebruik worden gemaakt van het huidige rioolstelsel.*
- *De waterkwaliteit en ecologie krijgt voldoende aandacht binnen de ontwikkeling. Door het verflauwen van de oevers en beplanting van de Gender zal de waterkwaliteit en het ecologisch functioneren van het watersysteem niet verslechteren. Waterschap de Dommel wil graag aansluiten bij de verdere uitwerking van natuurvriendelijke oevers.*
- *Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat er voldoende ontwateringsdiepte is om grondwateroverlast te voorkomen. Om de lokale grondwaterstanden in het plangebied beter inzichtelijk te maken worden aanvullende metingen gedaan in het plangebied. Deze zijn benodigd voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke aanpassingen en om vast te stellen of een eventueel aanwezige leemlaag op 3 meter diepte zorgt voor tijdelijk hogere grondwaterstanden in natte periodes.*
- *Er is geen watervergunning nodig voor het lozen vanaf nieuw verhard oppervlak en bergingen en nieuwe lozingen van afgekoppelde verharding, hier gelden algemene regels waaraan voldaan dient te worden. Wel geldt er een meldingsplicht. Wel is een watervergunning vereist voor de werkzaamheden in de beschermingszone van de Gender. Eventuele aanpassingen rondom de stuw GE01-st6 zijn ook vergunningsplichtig.*
- *De hoogteligging van het plangebied (van noord naar zuid aflopend richting De Gender) kan mogelijk zorgen voor wateroverlast aan de noordzijde van het gebouw. Het aanbrengen van een muurtje of een molgoot aan deze zijde kan dit voorkomen*

4.2.5. Conclusie

Er zijn geen waterhuishoudkundige belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg met de voorliggende ontwikkeling ingestemd.

4.3 Flora en fauna

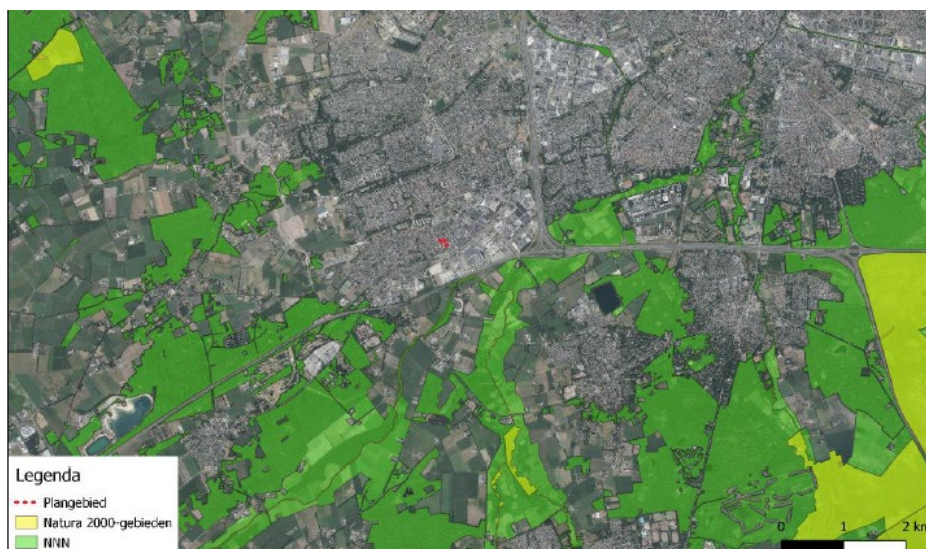
Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot voormelde actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

4.3.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat beschermd is in het kader van de Wet natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Binnen de provincie Noord-Brabant kent het NNN geen externe werking. Voor ingrepen en plannen die liggen buiten de begrenzing van het NNN geldt dat deze geen effect mogen hebben op de kernkwaliteiten van het NNN, wanneer dit niet uit te sluiten is, is een aanvullende toetsing, in de vorm van een 'nee-tenzij' noodzakelijk. Gebieden behorend tot de NNN liggen op ongeveer 550 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Het betreft de oevers van de benedenloop van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateau. Gezien de afstand en de aard van de werkzaamheden worden er geen nadelige effecten op de kernkwaliteiten van het NNN verwacht. Een aanvullende toetsing is niet nodig.

De meest nabijgelegen beschermde natuurgebieden liggen op ongeveer 550 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft de benedenloop van de beek De Run en het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateau. Tussen het plangebied en dit natuurgebied ligt industrieterrein De Run. Gezien de afstand en de aard van de ingrepen wordt geen directe aantasting, zoals effecten door geluid of optische verstoring van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden verwacht. Indirecte effecten door stikstofemissie zijn mogelijk wel aan de orde. De stikstofgevoelige habitattypen binnen dit Natura 2000-gebied liggen op circa 3,2 km vanaf het plangebied.



afbeelding : plangebied in relatie tot NNN en Natura 2000 gebieden

Wat het aspect stikstof betreft mag bij de beoordeling van de negatieve effecten van deze planontwikkeling (maatgevend hierbij zijn de verkeersbewegingen behorende bij de woningen en het gasloos zijn van de nieuwe woningen) rekening worden gehouden met het verdwijnen van de gasaansluitingen en daarmee de bijbehorende depositie vanuit het huidige bedrijfsgebouw alsmede de verkeersbewegingen behorende bij de voormalige bedrijfsfunctie.

De beoordeling van de effecten van deze planontwikkeling is vervat in de als **bijlage 3** opgenomen memo aerius-calculatie d.d. 15 maart 2022 van Aveco de Bondt. De relevante emissies in zowel de bestaande (referentie) situatie, de realisatiefase alsook de gebruiksfase zijn ingevoerd in AERIUS calculator (versie 2021), op basis waarvan is gekomen tot een verschilberekening c.q. intern salderen. Als conclusie wordt in deze rapportage aangegeven :

De hiervoor beschreven emissies zijn ingevoerd in AERIUS calculator (versie 2021).

De totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase (2023) en gebruiksfase (2024) ten opzichte van de referentiesituatie leidt niet tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). In de gebruiksfase is er geen sprake van significant negatieve effecten.

Voor de realisatie en de ingebruikname van de appartementen is geen vergunning inzake de Wet natuurbescherming benodigd omtrent het aspect stikstof.

Gesteld kan worden dat de stikstofdepositie geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling.



afbeelding : de te amoveren gebouwen en bijbehorend parkeerterrein

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de 'bebouwde kom Boswet' van de Gemeente Veldhoven waardoor eventueel aanwezige bomen geen deel uitmaken van beschermde houtopstand. De bomen binnen het plangebied staan daarnaast niet benoemd in de lijst met beschermde bomen die zijn aangewezen door de gemeente Veldhoven. Wel bestaat er een hoge ambitie ten aanzien van het behoud van de aanwezige bomen en inpassing hiervan in de onbebouwde ruimte in het plangebied.

4.3.2. Soortenbescherming

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is door Aveco de Bondt een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van (beschermde) soorten flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in de rapportage "Quickscan flora en fauna De Run 5612 - 5616 te Veldhoven" van bureau Primum d.d. 30 april 2020 zoals opgenomen in **bijlage 4** bij deze toelichting.

In deze rapportage werd gekomen tot navolgende conclusies :

- Om de effecten van de (kap)werkzaamheden op een mogelijk foerageergebied volledig te kunnen beoordelen, dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd.
- Om de omvang van de mogelijke effecten van de sloopwerkzaamheden op een mogelijk aanwezige verblijfplaats van steenmarter en wezel inzichtelijk te maken dient een nader onderzoek plaats te vinden.
- Om de omvang van de mogelijke effecten van de herinrichting en vergraven van de beekloop op een mogelijk aanwezige verblijfplaats van streng beschermde soort Alpenwatersalamander inzichtelijk te maken dient een nader onderzoek plaats te vinden.
- Een aanvullend onderzoek in het broedseizoen uitsluitel moeten geven omtrent mogelijke aantasting van een eventueel aanwezige vaste rust- of verblijfplaats van huismus alsmede gierzwaluw.

Voor niet-jaarrond beschermde nesten c.q. soorten geldt, evenals voor alle andere soorten, dat werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring, zodat geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren of te starten buiten het broedseizoen. Ongeacht het seizoen mogen nesten van vogels die actief in gebruik zijn, niet worden aangetast of verstoord. Het broedseizoen loopt van globaal medio maart – eind juli, maar is afhankelijk van de betreffende soort en buitentemperatuur.

Voormelde conclusies leidden tot een aantal vervolgonderzoeken waarvan de uitkomsten / conclusies in deze toelichting worden beschreven.

In de rapportage “Ecologisch onderzoek naar Vleermuizen op planlocatie De Run 5612, 5614, 5616 te Veldhoven” d.d. 26 oktober 2020 (hier opgenomen als **bijlage 5**) werd gekomen tot navolgende conclusie :

Binnen de planlocatie is er geen sprake van een kraamverblijf, zomerverblijf, balts-/paarverblijf of winterverblijf. De planlocatie doet dienst als ‘step-stone’ waar een drietal Gewone dwergvleermuizen tussentijds gebruik maakt van de foerageergelegenheid en/of beschutting die de planlocatie biedt van hun verblijf (buiten plangebied) naar meer essentieel foerageergebied.

Het is op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek redelijkerwijs uit te sluiten dat gebouw bewonende vleermuissoorten functioneel gebruik maken van het plangebied. Gebruik en/of verblijf in de aanwezige panden binnen het plangebied is niet aangetoond bij het onderzoek. boom bewonende vleermuissoorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek is aangetoond dat het plangebied geen essentieel leefgebied vormt als foerageergebied en/of vliegroute. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat met de geplande ingreep binnen het plangebied de huidige functie als ‘step-stone’ voor een drietal Gewone dwergvleermuizen zal worden aangetast. Na realisatie van de voorgenomen ingreep zal geschikt foerageergebied (in kwaliteit en kwantiteit) aanwezig zijn, evenals vliegroutes (lijnvormige elementen en oriëntatiepunten).

Verstoring, schade of doden van vleermuissoorten dan wel beperken van functioneel leefgebied of aantasten van essentieel leefgebied kan op basis van de uitgevoerde vleermuisonderzoeken redelijkerwijs worden uitgesloten. Het valt redelijkerwijs uit te sluiten dat de Wet natuurbescherming t.a.v. vleermuizen zal worden overtreden bij uitvoering van de geplande ingreep en realisatie van de gewenste plannen. Een aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming t.a.v. vleermuissoorten is niet aan de orde.

In de rapportage “Ecologisch onderzoek naar Marterachtigen op planlocatie De Run 5612, 5614, 5616 te Veldhoven” d.d. 25 oktober 2020 (hier opgenomen als **bijlage 6**) werd gekomen tot navolgende conclusie :

Binnen de planlocatie is met name inpandig aanwezigheid van Steenmarter vastgesteld (verse uitwerpselen en recent gebruik van latrine). Uitpandig werden binnen het plangebied geen sporen aangetroffen (m.u.v. een loopwissel waarvan gebruik door Marterachtigen niet kon worden vastgelegd met wildcamera. Vanwege aanwezigheid van Steenmarter kunnen gezien territoriaal gedrag van deze soort andere Marterachtigen uitgesloten. Prooidieren zijn in beperkte mate aanwezig.

De planlocatie doet dienst als verblijfplaats Steenmarter.

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt Steenmarter vrijgesteld van de Beschermd status conform Wet Natuurbescherming ter voorkoming van schade of overlast aan gebouwen of eigendommen gelegen binnen de bebouwde kom

In de rapportage “Nacontrole aanwezigheid Steenmarter Martes foina, De Run 5612, 5614, 5616 te Veldhoven” d.d. 26 maart 2021 (hier opgenomen als **bijlage 7**) werd gekomen tot de vaststelling dat sprake is van een enkele steenmarter, waarvan uit sporenonderzoek blijkt dat de Steenmarter de beekloop van de Gender gebruikt om zich te verplaatsen vanuit een naburig gebied; en zo de planlocatie via de beekloop en houtwal binnenkomt alsmede dat het gebruik van het bedrijfspand is gestopt. Aldus is een Wnb vergunning niet aan de orde en kan worden volstaan met enkele aanbeveling voor de periode tijdens de sloop.

In de rapportage “Ecologisch onderzoek naar Amfibieën op planlocatie De Run 5612, 5614, 5616 te Veldhoven” d.d. 25 oktober 2020 (hier opgenomen als **bijlage 8**) werd gekomen tot navolgende conclusie :

In het landhabitat werden gedurende alle onderzoeksrondes geen Amfibieën aangetroffen. In de beek (Gender) werden gedurende alle onderzoeksrondes geen Amfibieën aangetroffen.

Aanwezigheid van Alpenwatersalamander (en andere Amfibieën) is niet vastgesteld en kan ook redelijkerwijs worden uitgesloten. Bij uitvoering van de geplande werkzaamheden kan overtreding van Wet natuurbescherming redelijkerwijs worden uitgesloten t.a.v. Alpenwatersalamander (en ander beschermde Amfibieën.

In de rapportage “Ecologisch onderzoek naar Huismus (Passer domesticus) op planlocatie De Run 5612, 5614, 5616 te Veldhoven” d.d. 10 oktober 2020 (hier opgenomen als **bijlage 9**) werd gekomen tot navolgende conclusie :

Binnen de planlocatie zijn geen Huismussen waargenomen. De planlocatie herbergt geen nesten van Huismus, zandbaden, foerageer- of overwinteringsmogelijkheden voor Huismussen. Wat de planlocatie betreft, lijkt het voor de Huismus een aantrekkelijke leefomgeving te zijn met een goede overlevingskans, maar daar wordt geen gebruik van gemaakt. Binnen de planlocatie zijn geen (sporen van) Huismussen aangetroffen. De levensvatbare populatie van Huismus in de omgeving van de planlocatie bevindt zich op ongeveer 250 m aan de Witherenstraat.

Door afwezigheid van Huismus in en in de direct omgeving van het plangebied, hoeft u geen maatregelen te treffen. De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied zal redelijkerwijs geen negatieve effecten veroorzaken t.a.v. Huismussen. Een overtreding Wet natuurbescherming valt uit te sluiten. U hoeft geen aanvullende maatregelen te treffen.

In de rapportage “Ecologisch onderzoek naar Gierzwaluw (Apus apus) planlocatie De Run 5612, 5614, 5616 te Veldhoven” d.d. 10 oktober 2020 (hier opgenomen als **bijlage 10**) werd gekomen tot navolgende conclusie :

De planlocatie is niet in gebruik door Gierzwaluw. De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied zal redelijkerwijs geen negatieve effecten veroorzaken t.a.v. Gierzwaluw. Een overtreding Wet natuurbescherming valt uit te sluiten. U hoeft geen aanvullende maatregelen te treffen.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat eenieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

4.3.3. Conclusie

De ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt veroorzaken geen verstoring op de aanwezige beschermde natuurwaarden, als er wordt gewerkt conform de adviezen in de rapporten.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer alsook voor langzaam verkeer ontsloten via De Run. De voor hulpdiensten toegankelijke calamiteitenontsluiting Paladijn-Dorpstraat is ook voor fietsverkeer en voetgangers bruikbaar.

Op basis van kengetallen van het CROW (CROW, publicatie 381, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 1 december 2018) kan de verkeersgeneratie van het project worden berekend, waarbij Veldhoven is ingedeeld in de categorie 'Sterk stedelijk' en het project zich in de zone 'Rest bebouwde kom' bevindt. In onderstaande tabel is deze berekening opgenomen (waarbij wordt uitgegaan van dure koop (hogere generatie dan middeldure koop) en een gemiddelde tussen beide kengetallen).

40 appartementen middeldure en dure koop	min 6.7 max 7.5	= 284
60 appartementen sociale en middeldure huur	min 3.2 max 4.0	= 216

		500

Deze verkeersgeneratie van 500 motorvoertuigen per dag levert verkeerskundig geen knelpunten op gezien de ligging van de locatie, de robuustheid van het omliggende wegennet en de opwaardering van de Kempenbaan met de verbeterde aansluitingen op de N2 en de A67.

4.4.2. Parkeren

Wat de parkeernormen betreft hanteert de gemeente Veldhoven de Parkeernormennota 2021 (vastgesteld op 13 juli 2021) . Hierbij valt Veldhoven (met afgerond 45.000 inwoners) in de categorie 'Sterk stedelijk' en hoort de ontwikkellocatie tot het gebied 'Rest bebouwde kom'.

Dit leidt tot de navolgende parkeerbalans, waarbij het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkencijfers van toepassing is omdat geen parkeerplaatsen specifiek zijn toegewezen en aldus alle parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor zowel bewoners alsook bezoekers :

Pigeaud, Veldhoven zonder mobiliteitsmanagement					
Functie	Omvang	Eenheid	P-norm	Per eenheid	Normatief
Wonen, koop, duur			14	woningen	
bezoekers	14	woningen	0,3	pp/woning	4
bewoners	14	woningen	1,2	pp/woning	17
Wonen, koop, midden			26	woningen	
bezoekers	26	woningen	0,3	pp/woning	8
bewoners	26	woningen	1,0	pp/woning	26
Wonen, huur, sociaal			24	woningen	
bezoekers	24	woningen	0,3	pp/woning	7
bewoners	24	woningen	0,6	pp/woning	14
Wonen, huur, midden			36	woningen	
bezoekers	36	woningen	0,3	pp/woning	11
bewoners	36	woningen	1,0	pp/woning	36
Parkeervraag bewoners			100		93
Parkeervraag bezoekers			100		30

Uitgaande van een stallingsgarage met een capaciteit van 100 plaatsen en 23 plaatsen op de hellingbaan c.q. in de buitenruimte kan op eigen terrein worden voldaan aan de normatieve parkeervraag van 123 plaatsen.

Om te borgen dat ook daadwerkelijk in deze parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Fietsparkeren van de toekomstige bewoners van de appartementen zal op eigen terrein geschieden middels de beschikbaarheid van circa 200 fietsenrekken in de ondergrondse parkeerkelder. Aanvullend komen er voorzieningen om fietsen te kunnen stallen op maaiveldniveau.

4.4.3. Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkelingen, die middels het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, niet in de weg.

4.5 Kabels en leidingen

4.5.1. Relevante leidingen

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

4.5.2. Conclusie

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een invloedsgebied. Met eventueel aanwezige overige, planologisch gezien niet-relevante, leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) hoeft geen rekening gehouden te worden.

4.6 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).

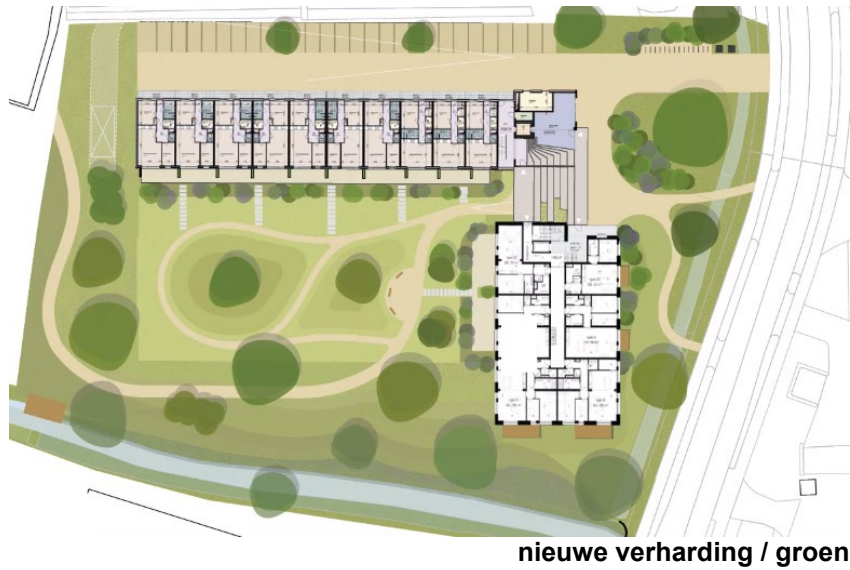
De huidige eis voor de energieprestatie coëfficiënt (EPC) voor woningen is aangescherpt van 0,6 naar 0,4. De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid en naast het aardgasvrij bouwen (wettelijke verplichting).

Aangezien de omgevingsaanvraag wordt ingediend na 1 januari 2021 zal aan BENG eisen moeten worden voldaan. Dit is een aanscherping ten opzichte van de huidige eisen.

Uitgangspunt in het voorliggende ontwikkelingsplan is dat initiatiefnemer het plan realiseert conform de wettelijk verplichte kwaliteitseisen en verder streeft naar toevoeging van extra duurzaamheidsmaatregelen. Deze extra maatregelen worden gerealiseerd op het vlak van klimaatadaptatie en de energietransitie.



bestaande verharding / groen



Het ontwerp voorziet, bijvoorbeeld, in minimaal verharden. Er wordt substantieel minder verhard dan in de huidige situatie en dienovereenkomstig meer vergroend, wat een positieve bijdrage levert aan het tegengaan en verminderen van hittestress, verdroging en wateroverlast. Hiernaast wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd. Dit in combinatie met de sloop van de huidige gasgestookte installatie levert een positieve bijdrage aan de reductie van CO₂ en stikstofdepositie.

Met de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt nader aandacht besteed aan de invulling van duurzaamheid bij de bouw van de gebouwen binnen de wettelijke verplichtingen.

Wat betreft de onbebouwde ruimte wordt qua vergroening ingezet op een parkachtige openbaar toegankelijke inrichting. De ambitie is om de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In de toelichting op het bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In het vorige hoofdstuk kwamen de overige ('niet-milieutechnische') planologische aspecten aan bod.

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er is in deze echter sprake van bestemmingswijzigingen, waarbij bovendien sprake is van een meer gevoelige woonbestemming ten opzichte van de voorheen in het plangebied aanwezige bedrijfsbestemming.

Voorafgaand aan onderhavige herontwikkeling is door bureau Tritium Advies BV gekomen tot diverse onderzoeken.

In de rapportage “nader bodemonderzoek” van november 2018 (hier opgenomen als **bijlage 11**) wordt aangegeven :

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (grond en grondwater). Aangezien meer dan 6.000 m³ bodemvolume sterk verontreinigd grondwater is verontreinigd is op basis van stap 2 van de urgentiesystematiek sprake is van spoed. Derhalve dient binnen 4 jaar te worden aangevangen met de bodemsanering.

Gezien de ouderdom van de verontreiniging (circa 40 jaar) bedraagt de jaarlijkse volumetoename waarschijnlijk minder dan 1.000 m³ bodemvolume. In dat geval zou er geen sprake zijn van ernst en spoed. Geadviseerd wordt om in een saneringsplan een grondwatermonitoring uit te werken waarin de verspreidingsrisico's van de grondwaterverontreiniging worden bepaald.

Geadviseerd wordt de grondverontreiniging verder in beeld te brengen, door middel van het uitvoeren van een nader bodemonderzoek (in pandige boringen), indien er concrete plannen zijn voor de herontwikkeling van de locatie. Tevens kan dan worden bepaald of sprake is van één of twee verontreinigingsvlekken.

In de rapportage “verkenkend en nader bodemonderzoek” van januari 2019 (hier opgenomen als **bijlage 12**) wordt gesproken over grondverontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB, VOCI, minerale olie en asbest (asbest enkel op het zuidwestelijke terreindeel), die nog niet volledig in beeld zijn, waartoe nader onderzoek uitgevoerd te worden.

In het document “saneringsplan” van november 2018 (hier opgenomen als **bijlage 13**) is door Tritium Advies BV gekomen tot een saneringsplan voor de VOCL grondwatersanering met als doel het aantonen van een stabiele eindsituatie en daarmee een gebruiksspecifieke saneringsaanpak. Het saneringsplan is ter beoordeling voorgelegd bij het bevoegd gezag. Als uitgangspunt is hierbij genomen dat de locatie volledig verhard is alsmede dat voor het aanleggen van de ondergrondse parkeerkelder bemaling noodzakelijk is.

In het document “Kostenraming grondsanering De Run 5612-5614 te Veldhoven (bouwplan Pigeaud)” (hier opgenomen als **bijlage 14**) van april 2019 is door Tritium Advies BV gekomen tot een afweging saneringsvarianten met bijbehorende kostenraming. Hierbij wordt uitgegaan van een functiegerichte sanering (wonen met tuin) met een leeflaag en functiegerichte grondwatersanering. Als varianten zijn gezien “volledig verdiepte parkeerkelder”, “halfverdiepte parkeerkelder” en “volledige verwijdering sterke verontreinigingen”. In het kader van de verdere uitwerking van het bouwplan is qua grondsanering gekozen voor de tweede variant. Qua grondwatersanering is sprake van een functiegerichte variant (stabiele eindsituatie). De kosten hiervan zijn opgenomen in de begroting en hebben invloed gehad op de aankoop prijs van de locatie. Aldus wordt de economische haalbaarheid van de planontwikkeling en daarmee van de vaststelling van het bestemmingsplan hierdoor niet onaanvaardbaar negatief beïnvloed.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het aspect bodem, bodemonderzoek en bodemsanering nader aan de orde komen c.q. wordt dit aspect conform geldende wet- en regelgeving voldoende geborgd.

Hierbij is van belang dat :

- De grondverontreinigingen daar waar nodig nader onderzocht worden (inkadering in horizontale en verticale richting).
- Een saneringsplan wordt ingediend bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (bevoegd gezag Wbb namens de provincie) waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit van het gehele terrein geschikt gemaakt wordt voor het beoogde gebruik/functie (niet enkel ter plaatse van de toekomstige nieuwbouw). Mogelijk moet het bestaande en beschikte saneringsplan voor het grondwater aangepast worden aan de nieuwe bodemfunctie/bestemming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit van het gehele plangebied geschikt gemaakt gaat worden (d.m.v. bodemsanering) voor de voorgenomen functie(s).
- De bron van de VOCL-verontreiniging geheel wordt verwijderd (bronsanering) voorafgaand aan de nieuwbouw, zodat toekomstige verspreiding van verontreiniging vanuit deze bron na planrealisatie wordt voorkomen.

Het aspect bodem en grondwater vormt gezien voormelde functiegerichte sanering geen belemmering voor totstandkoming van dit bestemmingsplan .

5.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De wegen direct rondom het plangebied (zijnde de Dorpstraat en De Run) kennen een zone in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van de randweg N2 en Rijksweg A67.

Omdat met het plan nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) worden mogelijk gemaakt binnen de zone van deze wegen, is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai van deze wegen op de gevels van de nieuwe woningen noodzakelijk.

Voor dit plan is door Aveco de Bondt een dergelijk onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in de rapportage d.d. 25 februari 2021 en hier opgenomen als **bijlage 15**. Uit de resultaten blijkt dat:

- Vanwege De Run (ten westen van het plangebied) op gebouw A de geluidbelasting ten hoogste 58 dB is (na aftrek conform artikel 110g Wgh);
- Vanwege de Kempenbaan is de geluidbelasting ten hoogste 52 dB en op gebouw B ten hoogste 56 dB (na aftrek conform artikel 110g Wgh);
- Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden, maar wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB;
- Vanwege de Dorpstraat op gebouw A de geluidbelasting ten hoogste 47 dB is (na aftrek conform artikel 110g Wgh). De Wgh stelt verder geen aanvullende eisen;
- Vanwege de niet-zoneplichtige wegen (Frans Bekersstraat en De Run (ten zuiden van het plangebied) zijn de geluidbelastingen niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB die in de Wet geluidhinder wordt gehanteerd. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege deze niet-zoneplichtige wegen.
- Bij gebouw A is de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 60 dB en op gebouw B ten hoogste 64 dB.
- Er wordt voldaan aan het subcriterium uit het geluidbeleid dat de sprake is van vervanging van bestaande bebouwing, zodat het plan in aanmerking komt voor hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

Geadviseerd wordt om voor De Run en de Kempenbaan een hogere waarde vast te stellen, aangezien de geluidbeperkende maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

In de onderstaande tabel zijn het aantal woningen, de vast te stellen hogere waarde en de wegen samengevat :

	Vast te stellen hogere waarde [dB] op grond van de Wet geluidhinder			
	Noordoost	Zuidoost	Zuidwest	Noordwest
De Run				
Gebouw A	54	49	--	51
Gebouw B	58	56	--	53
Kempenbaan				
Gebouw A	--	53	--	--
Gebouw B	52	56	54	--

Gelet op het bovenstaande heeft initiatiefnemer gemeente Veldhoven verzocht een hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Als **bijlage 16** is de rapportage 'Uitwerking maatregelen geluidluwe gevel Pigeaud' d.d. 21 februari 2022 van Aveco de Bondt opgenomen. Deze rapportage vormt een belangrijke basis voor het ontwerpbesluit hogere waarde.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierdoor is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning verzekerd dat er doeltreffende maatregelen worden getroffen om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te bieden voor de nieuwe bewoners.

Industrielawaai / Brandweer

De invloed van de nabijheid van bedrijventerrein De Run alsmede van de Brandweerkazerne wordt besproken in paragraaf 5.4 “bedrijven en milieuzonering”.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim circa 6 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 4.5 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaai geldt dat er sprake is van een procedure hogere waarde. Hierbij geldt dat voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig is. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De aspecten spoorweg- en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

De aanvaardbaarheid van de woningbouwontwikkeling in de nabijheid van omliggende bedrijvigheid wordt besproken in paragraaf 5.4. “bedrijven en milieuzonering”.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer :

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Beoordeling plan

Er wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast valt het project, zowel

gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend.

Ook uit toepassing van de NIBM-tool blijkt dat geen nader onderzoek nodig is :

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	500
Aandeel vrachtverkeer	5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,65
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van goede ruimtelijke ordening is aanvullend afgewogen of het verdedigbaar is om de woningen op deze plaats te realiseren.

Uit monitoring van de luchtkwaliteit door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat in het toetsingsjaar 2014 er in het plangebied geen overschrijding plaatsvindt van de wettelijke grenswaarden NO₂ en PM₁₀. Voor de prognoses over 2015 blijkt dat behoudens Eindhoven alle gemeenten in Zuidoost-Brabant voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀.

In aanvulling op gegevens van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, maakt de kaart van de monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (www.nsl-monitoring.nl/) duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen. Uit toepassing van deze kaart (diverse rekenpunten aan de Dorpsstraat alsook de Kempenbaan voor de jaren 2018, 2020 en 2030) blijkt ten aanzien van de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied dat ruimschoots wordt gebleven onder de immissienormen voor deze stoffen thans en voor de komende decennia (titel 5.2 van de Wet milieubeheer) van NO₂: 40,0 µg/m³, PM₁₀: 40,0 µg/m³ en PM_{2,5}: 25,0 µg/m³.

Conclusie luchtkwaliteit

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstep mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Het plangebied

Dit plangebied kan aangemerkt worden als omgevingstype gemengd gebied. In (de omgeving van) het plangebied zijn naast woningen ook bedrijven op De Run en een brandweerkazerne aanwezig. Doordat sprake is van een gemengd gebied mogen de VNG-afstandsmaten met 1 stap worden teruggebracht.

Voor dit plan is aan Aveco de Bondt gevraagd om eventuele belemmeringen voor herontwikkeling naar woningbouw wat betreft omliggende bedrijven alsmede de brandweerkazerne inzichtelijk te maken.



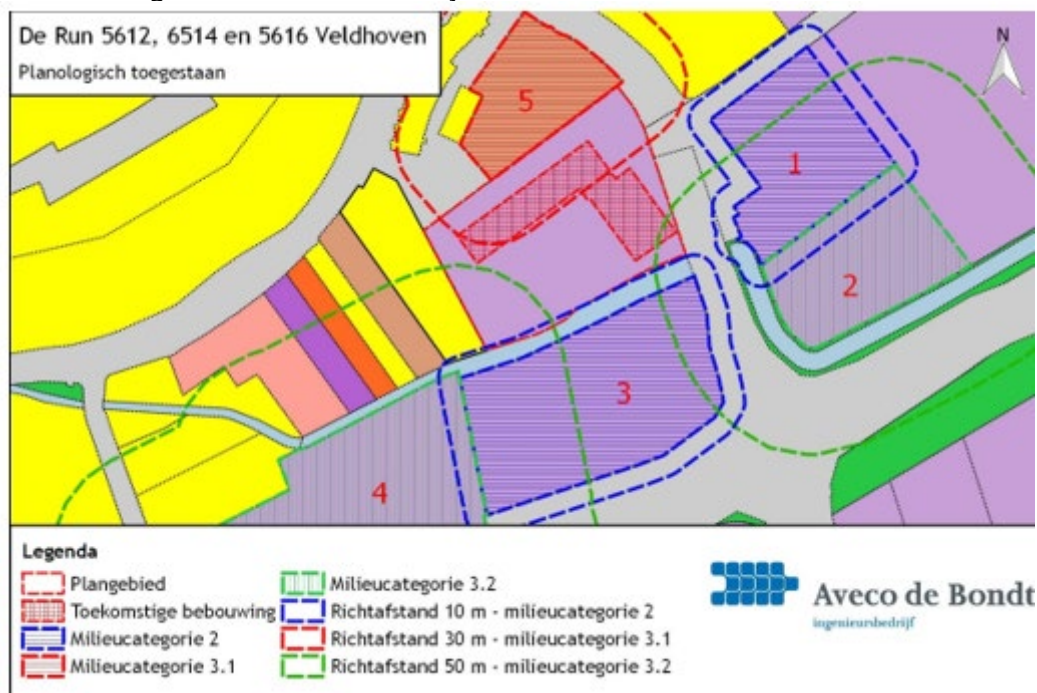
afbeelding : plangebied en omliggende (bedrijfs)bebouwing

De uitkomsten van de bevindingen zijn opgenomen in een als **bijlage 17** bij deze toelichting opgenomen memo d.d. 14 december 2021.

De bedrijvigheid rondom het plangebied

De gebruiksmogelijkheden van de bedrijven ten oosten, zuiden en zuidwesten van het plangebied zijn vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' middels de maximaal toegestane milieucategorieën.

In onderstaande afbeelding en tabel is de maximale milieucategorie voor de omliggende bedrijven in beeld gebracht met de daarbij behorende richtafstanden.



Nummer	Adres	Toegestane milieucategorie	Overschrijdt het plangebied?
1	De Run 5402	2	Nee
2	De Run 5615	3.2	Ja
3	De Run 5618	2	Ja
4	Kleine Dreef 61	3.2	Ja
5	De Run 5610	3.1 (maatschappelijk, brandweerkazerne)	Ja

Aveco de Bondt concludeert in haar rapportage :

Het bedrijfsperceel nummer 1 in bovenstaande afbeelding, met een maximale milieucategorie 2, kent een richtafstand van 10 meter, welke het plangebied niet overschrijdt. De richtafstanden van de bedrijfspercelen met nummer 3 en 4 overschrijden het plangebied wel, echter is de voorgenomen woonbebouwing buiten deze richtafstanden gesitueerd. Aldus zijn bedrijfspercelen nummers 1, 3 en 4 goed verenigbaar met voorgenomen ontwikkeling en is er dienaangaande sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De richtafstand van bedrijfsterreinen nummer 2 en 5, met een maximale milieucategorie 3.2 en 3.1, betreft 50 en 30 meter en overschrijdt aldus zowel het plangebied alsook de locatie van de voorgenomen woonbebouwing. Aldus kan niet zonder meer worden uitgegaan van een “goede ruimtelijke ordening” en is een nadere onderbouwing hier aan de orde, waarbij onder meer gekeken kan worden naar de werkelijke bedrijfsvoering om te bezien of de richtafstanden hiervan ook het plangebied overschrijden dan wel of er anderszins redenen kunnen zijn om ten deze van de richtlijnafstanden af te wijken.

Ten aanzien van bedrijfsterreel 1 en 3 is geen aanvulling benodigd in deze toelichting ten opzichte van het door Aveco de Bondt beschrevene.

Ten aanzien van bedrijfsterreel 4 “de autospuiterij” kan worden vastgesteld dat op basis van onderstaande VNG-tabel worden uitgegaan van een afstand van minimaal 50 m¹ tussen de grens van het bedrijfsterrein en de meest dichtbij zijnde woning, vanwege het aspect “geur”.

1	SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
2			nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
496	5020.4	45204	C Autospuiterijen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1 B	1 L	

De feitelijke afstand voormeld is ruim 50 meter, waarbij de huidige geuremissiepunten van de autospuiterij nog op iets grotere afstand zijn gelegen. Aldus mag er in het kader van dit bestemmingsplan - zelfs als de afstandsmaten niet met een stap worden teruggebracht vanwege het karakter van gemengd gebied - van worden uitgegaan, dat geen sprake is van enerzijds een belemmering van de bedrijfsvoering en anderzijds van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van bedrijfsterreel 2 kan worden aangesloten bij de navolgende vaststelling van Aveco de Bondt :

In afbeelding 3.1 (hier bovenstaande afbeelding) is te zien dat de richtafstand van 50 meter de toekomstige bebouwing raakt, dit is gemeten vanaf de perceelsgrens/bestemmingsvlak van het perceel De Run 5615.

In afbeelding 3.2 (hier onderstaande afbeelding) is de 50 meter vanaf de bebouwing te zien. Wanneer er vanaf de bebouwing gerekend wordt, dan raakt het niet de toekomstige bebouwing.



De afstanden die de VNG-brochure geeft, gelden in beginsel tussen enerzijds de grens van het bestemmingsvlak/de perceelsgrens van een bedrijf en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is (ARRS 22 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX5263). Het bedrijfsgebouw is echter gesitueerd op de grens van het bouwvlak en het voorliggende perceelsgedeelte is in gebruik als parkeerterrein, waarvan de geluidsaspecten niet wijzigen als op enig moment sprake zou zijn van het vestigen van een ander 3.2 bedrijf. Daarnaast is het aan de voorzijde niet aannemelijk om het bedrijfsgebouw uit te breiden, omdat het gedeelte buiten het bouwvlak valt. Aldus zullen de nieuwe woningen niet leiden tot een relevante beperking van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsperceel en is er voldoende grondslag om te komen tot een beperkte afwijking van de richtlijnafstanden.

Wat betreft bedrijfsperceel 5 “de brandweerkazerne” wordt verwezen naar onderstaande paragraaf.

De brandweer

De aanwezigheid van de brandweerkazerne nabij de toekomstige woningbouwontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld verdient aanvullende aandacht. De (gevolgen van de) aanwezigheid van de brandweerkazerne worden beschreven in voornoemde **bijlage 16** bij deze toelichting opgenomen memo d.d. 14 december 2021.

De representatieve geluidssituatie van de brandweerkazerne wordt gekenmerkt door overwegend een zeer geluidarme dagelijkse bedrijfssituatie, met incidenteel tijdelijke hogere geluidsuitstraling gedurende een relatief beperkte perioden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen “het voorterrein” en “het achterterrein”.

Het voorterrein wordt alleen gebruikt als in- en uitrit van de brandblus- en reddingsvoertuigen. De activiteiten die plaatsvinden op het voorterrein zijn niet vergunningsplichtig. Het geluid door het uitrukken van brandblus- en reddingsvoertuigen (piekgeluiden) blijft bij het bepalen van de maximale geluidsniveaus buiten beschouwing. De bedrijfsvoering welke plaatsvindt op het voorterrein van de brandweerkazerne wordt daardoor niet belemmerd met het realiseren van voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft het aspect goed woon- en leefklimaat zijn nog van belang de langtijdgemiddelde en piekgeluiden. In de vergunning van de brandweerkazerne zijn streefwaarden opgenomen voor de langtijdgemiddelde (dag-, avond-, en nachtperiode zijnde 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A)), daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Wat betreft piekgeluiden kan hiervan sprake zijn bij het uitrukken van brandblus- en reddingsvoertuigen. In de rapportage van Aveco is gemotiveerd aangegeven dat de aard en frequentie hiervan niet kunnen leiden tot de conclusie, dat hierdoor in de nieuwe woningen geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Op het achterterrein vinden wekelijks eenmalig in de avondperiode (oefen)activiteiten plaats.

Uitgaande van de toegestane geluidbelasting op bestaande woningen nabij het terrein is door Aveco (in voornoemde **bijlage 16** bij deze toelichting opgenomen memo d.d. 14 december 2021) het toegestane bronvermogen berekend en dit geluid vervolgens op de gevel van de nieuwbouwwoningen geprojecteerd. Uit de berekeningen blijkt dat :

- Bij de nieuwe woningen is in de avondperiode sprake van een overschrijding van de geluidnorm voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} en het maximale geluidniveau L_{Amax}. De overschrijding bedraagt ten hoogste respectievelijk 8 dB(A) en 8 dB(A).

- Het is niet mogelijk om met geluidbeperkende maatregelen te voldoen aan de geluidnormen van de brandweer.
- Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, wordt met de geluidwering van de woningen rekening gehouden dat de binnenwaarde voor het L_{Ar,LT} niet hoger zal zijn dan 30 dB(A) in de avondperiode. Hierbij wordt aangesloten op de grenswaarde uit het Bouwbesluit. Voor de piekniveaus zal de binnenwaarde niet hoger zijn dan 50 dB(A) in de avondperiode.
- Dit houdt in dat de geluidwering van de woningen tenminste 23 dB dient te zijn. Op basis van de huidige stand van bouwen kan worden gesteld dat de geluidwering, zonder aanvullende maatregelen, minimaal 25 dB zal zijn. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon-en leefklimaat geborgd.
- De gemeente dient maatwerkvoorschriften voor geluid vast te stellen voor de brandweer. Dit zijn de onderstaande geluidvoorschriften:
 1. Op de nieuwbouw mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} in de avondperiode niet meer bedragen dan 53 dB(A).
 2. Op de nieuwbouw mag het maximale geluidniveau L_{Amax} in de avondperiode niet meer bedragen dan 73 dB(A).

Voor de situatie dat in beperkte mate (maar vaker dan 12x per jaar) een hogere geluidemissie plaatsvindt dan onder de representatieve omstandigheden (waarbij ten deze mag worden uitgegaan van een frequentie van maximaal één avondperiode per week) kan het, na bestuurlijke afweging, toelaatbaar worden geacht dat vergunning wordt verleend tot een hogere grenswaarde. Daarbij zal de vraag of er sprake is van hinder en zo ja, in welke mate en in welke frequentie, een belangrijke rol spelen. Ook hier geldt dus dat steeds een belangenafweging zal moeten plaatsvinden bij de vraag of de bestaande vergunning op deze wijze kan worden aangepast, afhankelijk van het tijdstip en de duur van de activiteit, de frequentie van voorkomen, de hoogte van het geluidsniveau (absoluut en relatief), de noodzaak dan wel onvermijdelijkheid van de betreffende activiteit, de redelijkerwijs te treffen maatregelen en het al dan niet vóórkomen van incidentele bedrijfssituaties.

Ter beantwoording van voormelde vraag zijn een aantal aspecten van belang :

- Het gaat om een situatie welke in beperkte mate plaatsvindt (frequentie van maximaal één avondperiode per week);
- Met de berekende geluidbelasting kan met de huidige stand van bouwen een voldoende geluidwering van de gevel worden gehaald bij de nieuwe woningen. Hiermee wordt een binnenwaarde van 30 dB(A) in de avondperiode, zoals gesteld in het Bouwbesluit, ruimschoots geborgd;
- De incidenteel verhoogde geluidbelasting treedt niet op in de nachtperiode;

In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan is voormelde vraag bestuurlijke beoordeeld en beantwoord en in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan is c.q. wordt de bestaande milieuvergunning van de Brandweer aangepast in die zin, dat in de avondperiode ten opzichte van de gevels van de nieuwe woonbebouwing het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} en het maximale geluidniveau L_{Amax} avondperiode ten hoogste respectievelijk 53 dB(A) en 73 dB(A) mag bedragen. Ten opzichte van bestaande woningen blijft de vergunning ongewijzigd.

Staat van bedrijfsactiviteiten

In het plangebied van dit bestemmingsplan is geen sprake van bedrijvigheid, zodat een staat van bedrijfsactiviteiten geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- een leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Het plan leidt bovendien niet tot een niet aanvaardbare beperking van bestaande bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven.

5.5 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

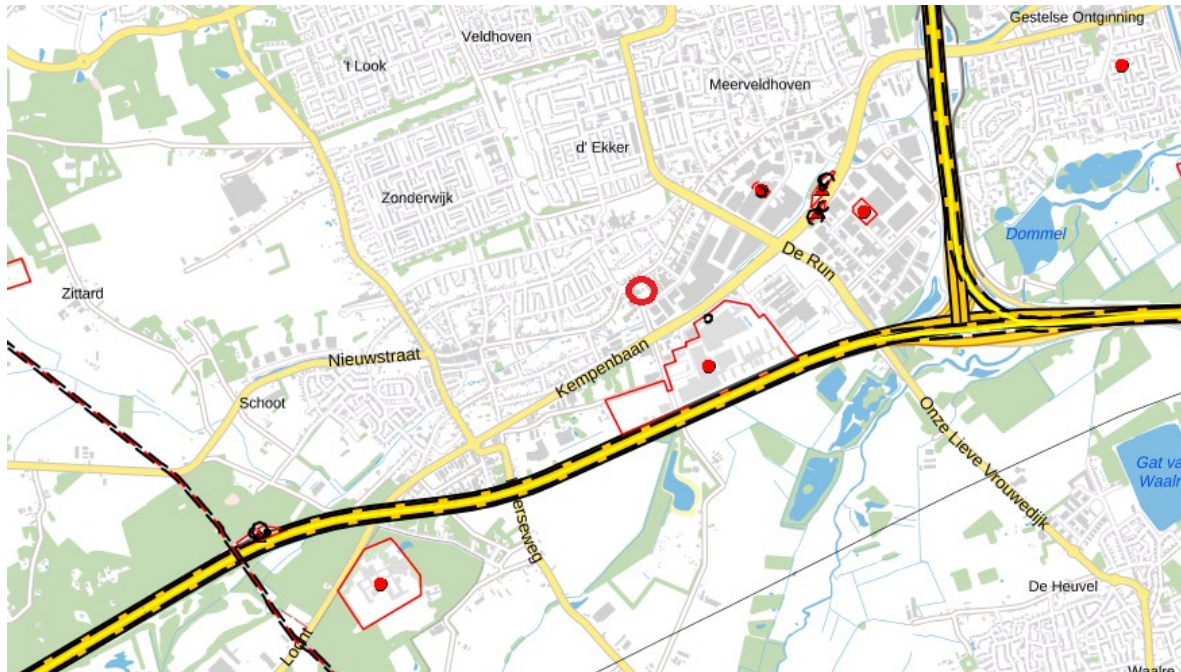
Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden.

Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Luchtvaartongeval

Het plangebied (rode cirkel) is niet gelegen binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



afbeelding : risicokaart.nl

Buisleidingen

Op circa 3,4 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt een buisleiding van Gasunie. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.

Transportroutes

De rijkswegen A2/N2 en A67 zijn onderdeel van het Basisnet weg. Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Regeling basisnet is sprake van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) alsmede een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied is gelegen ruim buiten de betreffende zones. Gelet op deze afstanden vormt deze situatie geen belemmering voor het planvoornemen voor wat betreft het persoonsgebonden risico. Voor wat betreft het groepsrisico betreft valt de ontwikkeling binnen de kaders van het hierna te noemen 'standaard advies externe veiligheid' van de veiligheidsregio. Het gaat hierbij om een ontwikkeling omvattende meer dan 50 personen op circa 600 meter van de snelweg A67. Met een afstand van circa 600 meter ligt het plangebied op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Spoorlijn Eindhoven –Boxtel:

Deze spoorlijn is gelegen op bijna 6 kilometer van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour en het PAG vallen niet over het plangebied heen. Ook het invloedsgebied van het spoor reikt niet tot het plangebied. Deze spoorlijn is dan ook niet relevant voor het aspect externe veiligheid.

Waterstofopslag ASML

Wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de omgeving die van invloed kunnen zijn op het plangebied kan worden vastgesteld, dat op 390 meter van de woongebouwen de risico-installatie 'opslag waterstof' van ASML ligt.

De Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost gaf in het kader van bouwplan Zuidzorg in de directe nabijheid van onderhavige plangebied op dit onderdeel een maatwerkadvies en deelde bij schrijven van 24 juli 2020 (kenmerk P208478) de verwachting, dat de effecten hiervan beperkt zijn. De maximale effectafstand wordt gerealiseerd bij het instantaan falen van de waterstoftank. Uit de berekeningen van de QRA van 1 december 2009 blijkt, dat een 1 % sterftekans ontstaat op een afstand van 323 meter. De effecten hiervan zullen beperkt zijn vanwege de tussenliggende stedelijke bebouwing die overdruk en hittestraaling (deels) opvangen, de toegepaste maatregelen aan de risicobron, zoals de watersproeiinstallatie boven de opslagtank, de mogelijkheid tot inzet van hulpdiensten alsmede de zelfredzaamheid van personen die binnen de twee appartementengebouwen verblijven veilig zijn of zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Dit maatwerkadvies is gezien de inhoud hiervan, de vergelijkbaarheid van de onderhavige ontwikkeling met de ontwikkeling op Zuidzorgterrein en de directe nabijheid van beide ontwikkelingslocatie ook toepasselijk op c.q. bruikbaar voor onderhavig bestemmingsplan.

Groepsrisico

Op basis van artikel 8.1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarvan het plangebied is gelegen binnen 200 meter van een transportroute, zoals bedoeld in de regeling Basisnet, aandacht worden besteed aan het groepsrisico. In dit geval is het plan gelegen op een afstand groter dan 200 meter van de rijksweg A67, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aldus zijn er op de planlocatie geen nadelige effecten te verwachten bij eventuele calamiteiten op deze rijksweg. Het treffen van maatregelen ten gevolge van de aanwezigheid van deze rijksweg wordt niet nodig geacht.

Standaardadvies Veiligheidsregio

Gezien aard en locatie van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is hierop - in aanvulling op het hiervoor vermelde maatwerkadvies - van toepassing het standaardadvies versie 3.0 van de Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost d.d. 1 januari 2020. Dit advies omvat navolgende voor het plangebied relevante aspecten :

- 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 de 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.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf> Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvormingbrandweer@vrbzo.nl

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt dan geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Geurhinder

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.

De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld. Bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. In dit kader is 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang : de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Uit de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van een project voor een gemeente niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde zit, kan ook een kleiner project belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of dit laatste het geval is. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient dus primair bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis van deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. Waar tot de wetswijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte beoordeling nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Het project betreft de realisatie van 100 gestapelde woningen. Deze gestapelde woningen in bestaand gemengd gebied komen overeen met de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied nabij het centrum van Veldhoven. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke (woon)milieu. Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur met voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet worden opgeschaald. Het plangebied is daarom goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich meebrengt wordt op eigen terrein opgelost.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daardoor van toepassing.

Uit deze – hier als **bijlage 18** opgenomen – beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een MER is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan genomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Procedure

6.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Als gemeente maak je hiervoor gebruik van het e-formulier. De vragen in het e-formulier en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijk plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid. Het ingevulde e-formulier over de in het concept-ontwerpbestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk overleg kan dan als afgerond worden beschouwd. Er is geen noodzaak tot aanpassingen.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 31 juli 2021 toegezonden aan Waterschap de Dommel, de Gasunie, het Ministerie van Defensie en de veiligheidsregio.

Alle instanties hebben gereageerd. Het ministerie van Defensie en de Gasunie geven aan dat zij niet in hun belangen worden geschaad. Op advies van de Veiligheidsregio wordt in het kader van de uitvoering een tweede bluswatervoorziening gerealiseerd. Het waterschap geeft aan dat het plan een positief effect heeft op de waterhuishouding. Het waterschap heeft enkele vragen gesteld. Deze zijn inmiddels of worden in het kader van de uitvoeringsfase beantwoord en vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2.2 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

6.2.3 Vaststelling

P.M.

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00151-0301. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke modelregels. De gemeente streeft namelijk naar (zoveel mogelijk) standaardisering van bestemmingen en planregels, zodat iedereen in Veldhoven gelijke rechten heeft. Maatwerk is soms nodig, om specifieke situaties goed te kunnen vastleggen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), dit zijn op nationaal niveau voorgeschreven richtlijnen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de naamgeving van artikelen en het kleurgebruik van bestemmingen.

Het bestemmingsplan is gericht op 'toelatingsplanologie'. De gedachte hierachter is dat iedereen zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat hij realiseert op zijn grondeigendom. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en of wat hij niet realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding (plankaart). Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De bestemming(en) en de aanduiding(en) zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een ondergrond getekend.

7.3 Toelichting op de regels

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

7.3.1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Groen

Het plangebied kent een forse landschappelijke/groene invulling. Deze wordt beschermd door voor een substantieel deel daarvan de bestemming 'Groen' op te nemen. Binnen deze bestemming zijn de gangbare functies, zoals plantsoenen, groenstroken, fiets- en/of wandelpaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ook zijn tuinen behorende bij aangrenzende woningen en hellingbanen/toegangswegen behorende bij de ondergrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Ontsluitingswegen kunnen worden gerealiseerd als deze bedoeld zijn voor calamiteiten of voor afvaldiensten.

Enkel gebouwen ten behoeve van openbaar nut, water- en energiedistributie zijn toegestaan. Ook mogen er bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, mits ze voldoen aan de daarvoor geldende regels.

Voor deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijn is het mogelijk om onder voorwaarden af te wijken van de regels.

Artikel 4 Wonen-Gestapeld

Ten aanzien van de woonbestemming is aangesloten bij de keuze in het bestemmingsplan Veldhoven-dorp 2017 om per woningtype een aparte bestemming te maken. In het plangebied is enkel sprake van het woontype 'Wonen - Gestapeld'.

Binnen de bestemmingen mag gewoond worden in de vorm van gestapelde woningen en zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Via een afwijkingsbevoegdheid zijn (afhankelijk van de bestemming) onder voorwaarden andere vormen van gebruik ook toegestaan.

De bestemming 'Wonen - Gestapeld' kent een bouwvlak rondom de gebouwen. De bouwgrens is wat ruimer getrokken, zodat er enige ruimte is voor bijvoorbeeld aanpassingen van de entree-partijen.

Buiten het bouwvlak zijn ook gebouwen van ondergeschikte aard toegestaan, zoals fietsenbergingen. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximaal aantal wooneenheden staan op de verbeelding aangegeven.

Voor de bestemming 'Wonen - Gestapeld' geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter voor erfafscheidingen.

Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergang van overwegend belang, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Verder zijn kelders toegestaan waar gebouwen mogen worden gebouwd. Daarnaast geldt dat er ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Parkeergarage'. Deze aanduiding komt zowel binnen de bestemming 'Groen' als de bestemming 'Wonen-Gestapeld' voor.

Ook is er een regeling opgenomen voor bestaande maten. Indien de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (volgens een verleende omgevingsvergunning) afwijken van de in de regels en op de verbeelding genoemde maten zijn de bestaande maten leidend.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Ook zijn regels opgenomen in verband met het zogenaamde vogelbeperkingengebied vanwege het vliegveld. Er is een verbod voor enkele vormen van grondgebruik en enkele

functies binnen het plangebied. Er is een mogelijkheid hiervan af te wijken indien kan worden aangetoond dat de belangen van de luchthaven Eindhoven niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

De luchtvaartverkeerszone - IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface) wordt met dit artikel geregeld. Het gaat om het waarborgen van een obstakelvrij (start- en landings)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid. In dit artikel geldt in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

Er is ook een vergunningstelsel opgenomen dat voorkomt dat de betreffende gronden opgehoogd kunnen worden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen, maatvoeringen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen over parkeren. Bij (nieuw)bouw dient voldaan te worden aan de opgenomen parkeerbalans. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het bouwen strijdig met het bestemmingsplan. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in de parkeerbalans bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Als er nieuw parkeerbeleid vastgesteld mocht worden, dan is dit beleid van toepassing. Gerealiseerde parkeerplaatsen in stand gehouden te worden. Er kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 12 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.