



Toelichting bestemmingsplan

"Hoogeind ong."

NL.IMRO.0861.BP00159-0201



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting bestemmingsplan "Hoogeind ong."

in opdracht van

Brabants Wonen B.V.
T.a.v. de heer P. Sanders
Postbus 2219
5000 BE VELDHOVEN

betreffende locatie

Hoogeind ong.
Veldhoven

documentkenmerk

1801/016/EB-01

versie

ontwerp

vestiging

Nuenen

datum

11 december 2023

opgesteld door:

ing. C. de With
Projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ing. F.C.A. van den Borne
Projectleider ruimtelijke ordening

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

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/algemene-disclaimer/>

Tritium Advies B.V.

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer.....	3
2 Beschrijving ontwikkeling	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Motivering herbegrenzing stedelijk gebied.....	8
3 Beleidskader.....	10
3.1 Nationaal beleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijke beleid.....	21
4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1 Bodem	27
4.2 Geluid	28
4.3 Luchtkwaliteit.....	29
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Bedrijven en milieuzonering	36
4.6 Water.....	40
4.7 Flora en fauna	48
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	50
4.9 Duurzaamheid.....	53
4.10 Verkeer en parkeren.....	55
4.11 Kabels en leidingen	57
4.12 Milieueffectenrapportage.....	57
5 Uitvoerbaarheid.....	59
5.1 Economische uitvoerbaarheid	59
5.2 Procedure	59
6 Juridische opzet	61
6.1 Plansystematiek	61
6.2 Toelichting op de verbeelding	61
6.3 Toelichting op de regels.....	62

Bijlagen bij de toelichting

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie begrensd door het Hoogeind en de Oude Kerkstraat in Veldhoven een hotel met maximaal 16 kamers voor recreatief en zakelijk gebruik, een dienstwoning en een restaurant te realiseren.

Het perceel is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (vastgesteld d.d. 12 november 2013). De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch - Kernrand'. Het planvoornemen is niet in overeenstemming met de activiteiten die op deze gronden worden toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening nodig. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming 'Agrarisch - Kernrand' gewijzigd.

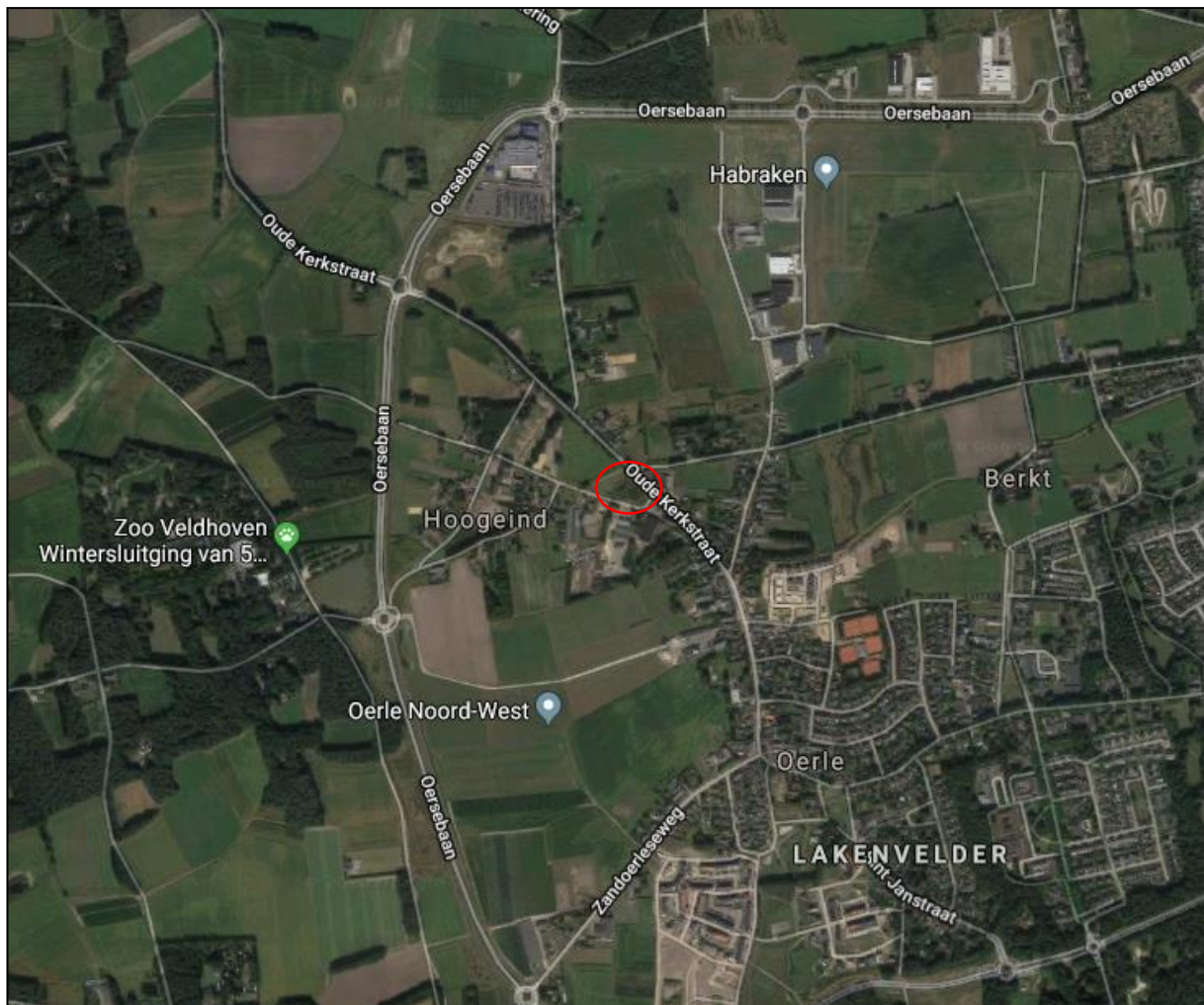
Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan.

1.2 Ligging

Het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Veldhoven, sectie G, nummers 494 en 889 en is 4948 m² groot.



Figuur 1.1: Uitsnede kadastrale kaart van het plangebied (rood omlijnd)



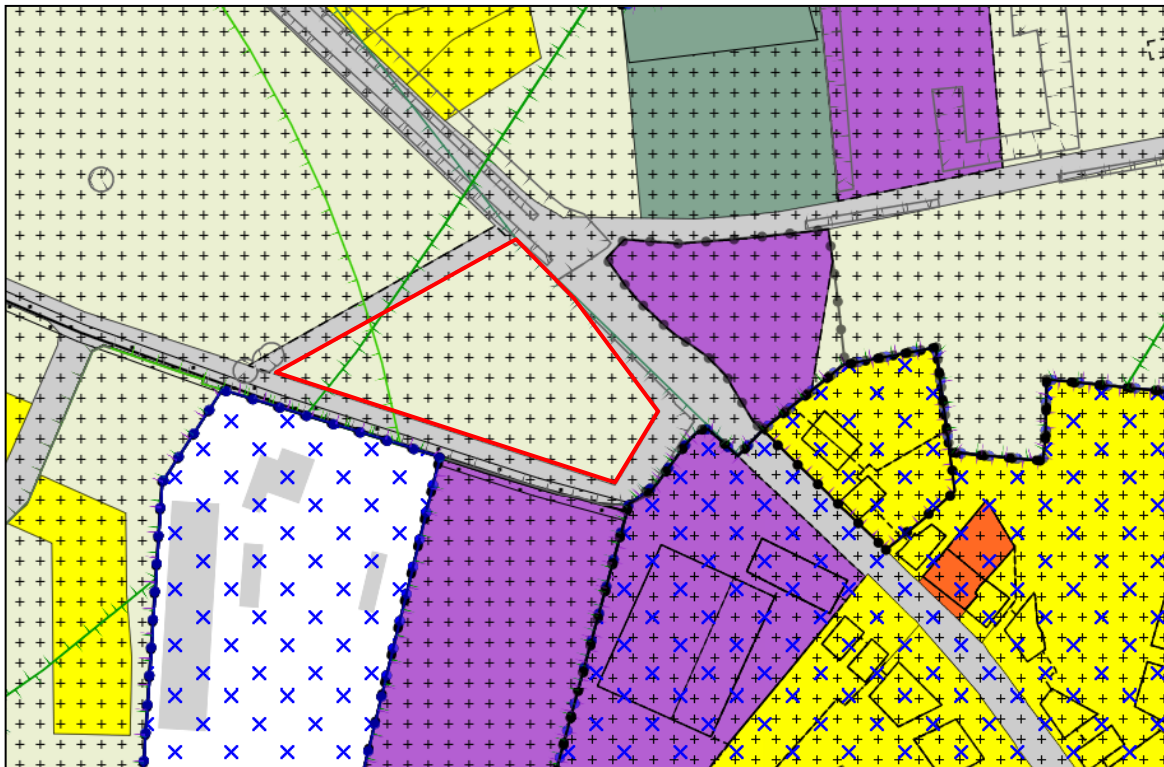
Figuur 1.2: Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in buurtschap Hoogeind en ligt globaal tussen de Oersebaan en de Oude Kerkstraat in. Het plangebied is momenteel niet bebouwd. Binnen het plangebied zijn geen bomen of struiken aanwezig, het is een open weiland.

In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal langgevelboerderijen, woonhuizen en bedrijfsbebouwing.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is vastgesteld op 23 juli 2014. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch - Kernrand'. De voor 'Agrarisch - Kernrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening, kleinschalige natuurontwikkeling en flora- en faunavoorzieningen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl) plangebied rood omlijnd

De Oude Kerkstraat en Hoogeind, zijn bestemd als 'Verkeer', welke aangewezen zijn voor wegen, straten en paden.

Voor het plangebied geldt verder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen deze aanduiding gelden regels en richtlijnen met betrekking tot het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezig of te verwachten archeologische waarden.

Hiernaast gelden er voor het gebied enkele gebiedsaanduidingen met betrekking tot de luchtvaartverkeer. De gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' en '- ils' staan geen bouwwerken toe hoger dan 65 en 22,4 meter NAP. De gebiedsaanduidingen 'milieuzone – geluidgevoelige functie 40 ke' en 'milieuzone - geluidgevoelige functie 35 ke' duiden aan dat de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige functies door deze aanduiding niet toegestaan zijn in het gebied. Ook bevat een deel van het plangebied de vrijwaringszone molenbiotop.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemming 'Agrarisch - Kernrand'. Derhalve dient een juridisch-planologische procedure (nieuw bestemmingsplan) doorlopen te worden om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding met de daarbij behorende regels. De digitale verbeelding is rechtsgeldig en in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke website waarop alle bestemmingsplannen van Nederland staan.

Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld, wat de effecten van het bestemmingsplan zijn en welke afwegingen hebben plaatsgevonden.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin staat de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en een motivatie hoe de ontwikkeling daarbinnen past. In hoofdstuk 4 wordt getoetst of er straks sprake is van een goed 'woon- en leefklimaat' aan de hand van uitgevoerde milieuonderzoeken en diverse planologische aspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid en de procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg over het bestemmingsplan als juridisch kader waarbij ook een korte uitleg van de regels wordt gegeven.

2 Beschrijving ontwikkeling

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voor de beeldvorming goed dat de uitgangspositie in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt daarom eerst een beschrijving van bestaande situatie. Daarna wordt het bouwplan toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe het plangebied er in de toekomst uit gaan zien.

2.1 Bestaande situatie

'Hoogeind' is een buurtschap behorende tot de gemeente Veldhoven. Het plangebied ligt in de noordwestelijke hoek van de gemeente Veldhoven en wordt ontsloten door de wegen Oude Kerkstraat en Hoogeind. De Oude Kerkstraat bevat ruime groenstructuren aan weerszijden (laan). De 'wijk' Hoogeind grenst in het zuiden aan Oerle, een dorp in de gemeente Veldhoven. Hoewel inmiddels ten oosten van Oerle de bebouwing van Veldhoven het dorp heeft bereikt, is ten westen van Oerle het karakteristieke Kempische platteland nog goed bewaard gebleven. Deze omgeving kent een gevarieerd landschap van weilanden, akkerlanden en bossen. Er zijn hier veel historische langgevelboerderijen te vinden, vooral rond de brink van het gehucht Zandoerle. Ten westen van het plangebied is de dierentuin Zoo Veldhoven en de molen Sint-Jan gelegen.

De wegen Oude Kerkstraat en Oersebaan vormen de hoofdontsluitingswegen van Hoogeind. De Oude Kerkstraat loopt in zuidelijke richting naar Oerle. In het noorden sluit de Oude Kerkstraat aan op de Oersebaan.

Het plangebied bestaat uit agrarisch terrein (weiland).



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied, gezien vanuit het noorden

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten / randvoorwaarden

Om het nieuwbouwiniciatief ruimtelijk en functioneel op de juiste wijze in te passen zijn door de gemeente een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd:

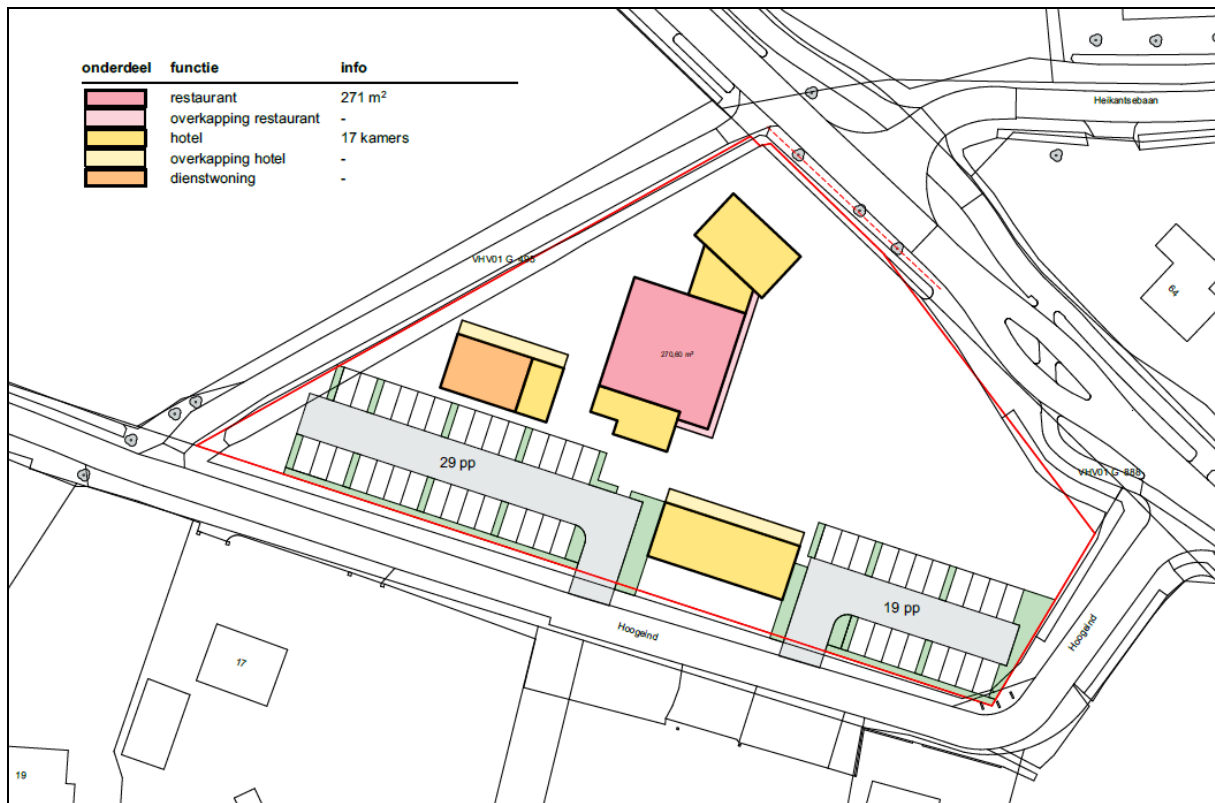
- Qua functie dient het initiatief passend te zijn bij de locatie gelegen op een knooppunt van recreatieve routes (wandelen en fietsen), zoals bijvoorbeeld een restaurant en/of hotel;
- In het plan dient een bijzondere stedenbouwkundige setting als verfraaiing van de noordelijke entree van Oerle opgenomen te worden, bijvoorbeeld met horeca (hotel/restaurant);
- De landschappelijke Kempische omgeving van Veldhoven dient als inspiratie voor de beeld/kwaliteit;
- Er moet aansluiting gezocht worden in de groene omgeving op de grens van dorp en platteland;
- Maximaal circa 15% van de locatie mag bebouwd worden (excl. gebouwen van ondergeschikte aard, zoals tuinhuisjes/schuurtjes) met voldoende ruimte voor een landschappelijke tuin met wateropvang;
- Parkeren op eigen terrein dient volgens de geldende Parkeernormennota 2021 te worden geregeld;
- Er moet sprake zijn van een duurzaam gebouwde ontwikkeling;
- Er wordt gestreefd naar een ontwikkeling op basis van de principes van natuurinclusief bouwen met als doel het bevorderen van de biodiversiteit.

2.2.2. Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit een ensemble van gebouwen geïnspireerd op de Kempische landhuisstijl met schuur. Het uiterlijk (beeld/kwaliteit) van het ensemble is geen letterlijke vertaling van de boerderijen van vroeger, maar krijgt een eigentijds accent mee. Het plan bestaat uit:

- het realiseren van horeca binnen categorie 2 (restaurant);
- een hotel met maximaal 16 kamers voor recreatief en zakelijk gebruik;
- een dienstwoning, direct verbonden aan het bedrijfsgebouwe.

Uit veiligheidsredenen en om het complex goed te kunnen beheren, maakt een dienstwoning onderdeel uit van het plan. In de ruimte om de gebouwen heen is plaats voor een ruim opgezette landschappelijke tuin. Tevens zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en waterberging op eigen terrein.



Figuur 2.2: Situatietekening planvoornemen

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats aan de zuidzijde via het Hoogeind. Aan deze zijde van het plangebied worden twee parkeerterreinen gerealiseerd. Voor langzaam verkeer komt er tevens een ontsluiting aan noordwestzijde via het onverharde pad. Hier komt ook ruimte voor het parkeren van fietsen.

Door de inrichting met groen, in de vorm van bomen en hagen, krijgt het plangebied een groene uitstraling. De erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied worden reeds bij de bouw aangelegd in de vorm van groene hagen.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

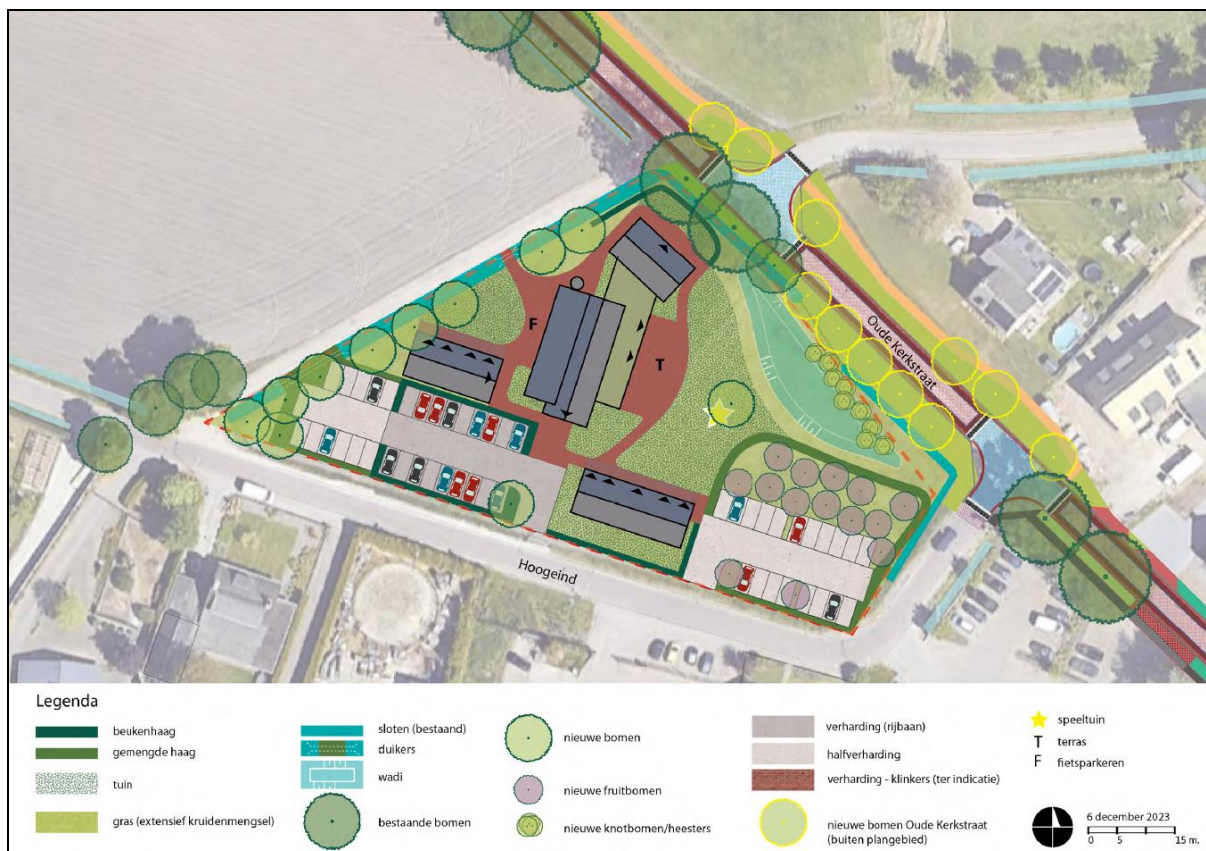
Door Reland en Van Dooren Landschap is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in Kempische landhuisstijl is daarbij leidend. Vanaf de Oude Kerkstraat is er zicht op het symbolische voorhuis van de boerderij. Gekoppeld achter het voorhuis staat een 'schuur'. Binnen deze schuur ligt het horeca met ontmoetingsruimte, keuken en receptie.

Op het terrein staan nog twee losse bebouwingseenheden met de uitstraling van een 'schuur'. Binnen deze bouweenheden zijn diverse hotelkamers gevestigd. Aan de Hoogeind is ruimte voor twee parkeerterreinen. Deze zijn ieder via een aparte inrit bereikbaar. De meest westelijke inrit biedt ook toegang voor het laden en lossen. Daarnaast geeft deze letterlijk toegang tot de receptie en het horecageeelte.

Binnen het landschappelijk concept wordt gewerkt met een open en dicht structuur. Het doel is van binnenuit een besloten 'eigen' plek te creëren, maar toch doorzichten op de omgeving te

behouden. Andersom geredeneerd is van buiten naar binnen het zicht op de nieuwe bebouwing van het voorhuis en delen van de schuren wenselijk. Daarnaast mag het zicht op de achterliggende bestaande bedrijfsgebouwen deels wegvallen achter nieuwe groen (gezien vanaf de Oude Kerkstraat).

Binnen deze landschappelijke contouren wordt gewerkt met een traditionele boerenerfinrichting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'voor- en achtererf' en landschappelijke elementen. Figuur 2.3 geeft het landschapsplan weer. Het volledige landschappelijk inpassingplan met bijbehorend beplantingsplan is toegevoegd als bijlage 1.



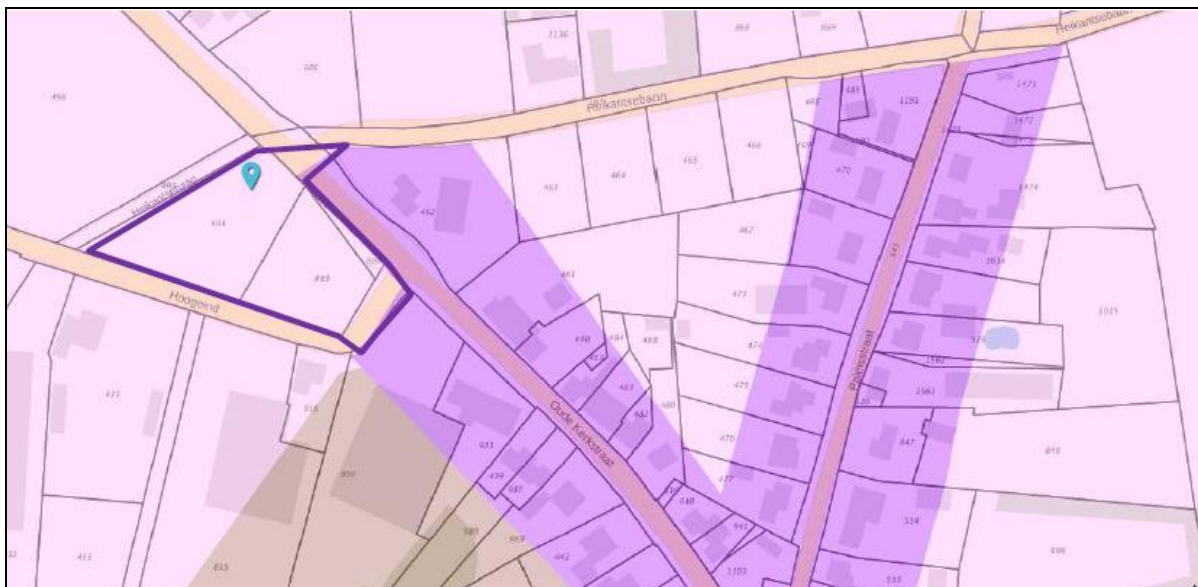
Figuur 2.3: Landschapsplan

2.3 Motivering herbegrenzing stedelijk gebied

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant past de beoogde functie niet op deze locatie. Het betreft een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. De locatie is wel gelegen binnen een stedelijk afweegbaar gebied. In paragraaf 3.2 'Provinciaal beleid' wordt hier verder op ingegaan. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling wordt hierbij een verzoek gedaan tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt gemotiveerd waarom de planlocatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

Het terrein ligt op de overgang tussen de Oude Kerkstraat en het Hoogeind. Door op deze locatie een bijzonder gebouw/bijzondere functie te bouwen wordt de bebouwingslint geaccentueerd/versterkt. Komend van en naar Oerle zal de nieuwe bebouwing beeldbepalend zijn;

een oriëntatiepunt, ter markering van de entree van Oerle. De achterliggende bedrijfsbewoning trekt veel minder de aandacht, waardoor de entreefunctie wordt versterkt. Vanwege het initiatief kunnen wandel- en fietsroutes aan elkaar worden gekoppeld, zodat een recreatieve routing ontstaat. De overgang bebouwd naar onbebouwd wordt door de nieuwe bebouwing meer geleidelijk vormgegeven. Ten opzichte van de huidige situatie, dat zich typeert als een ongedefinieerd open terrein met een braakliggend karakter, levert de voorgestelde invulling duidelijk een kwaliteitswinst op. Door het toevoegen van bebouwing ontstaat een logische afronding van de dorpskern op het knooppunt van historische structuren. De twee historische linten die richting het noorden uitlopen (Oude Kerkstraat aan de westkant en de Paleisstraat aan de oostkant) worden op een vanzelfsprekende, eenduidige en goed leesbare manier begrensd door de haaks hierop gesitueerde Heikantsebaan en het Hoogeind, in het verlengde hiervan.



Figuur 2.4: De gronden waar de herbegrenzing betrekking op heeft zijn paars omlijnd

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie (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 verluid in werking per 1 juli 2022) 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 samen gaat 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 overall 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.

Conclusie relatie met voorliggend plan

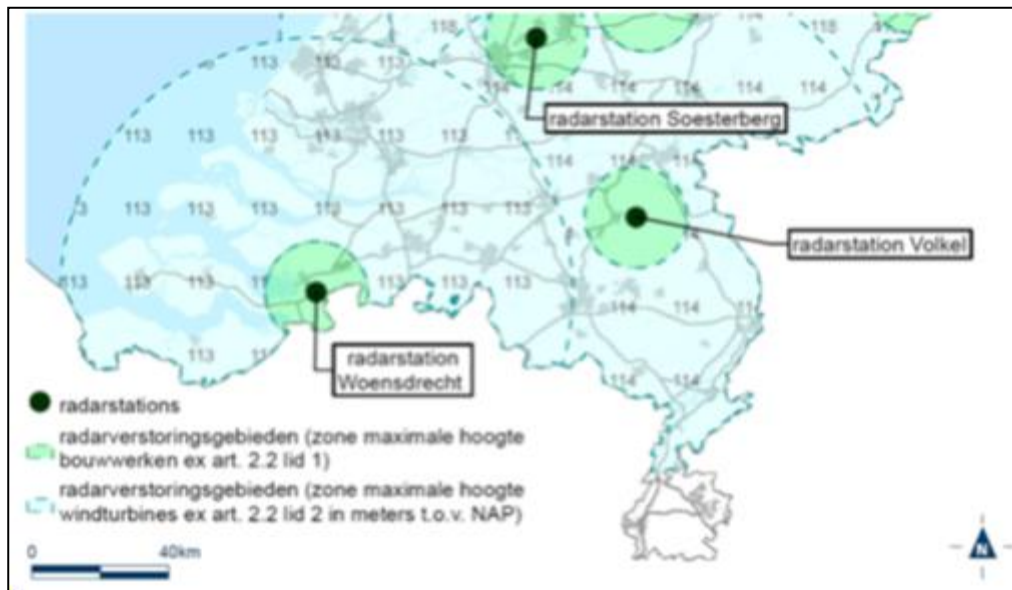
Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het onderhavige plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Eindhoven. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). Voor het plangebied geldt voorts het radarverstoringgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4. (zie figuur 3.1). Binnen deze zones geldt een beperking voor de maximale bouwhoogte. De ligging in deze gebieden vormt geen belemmering, aangezien de maximale toegestane bouwhoogtes niet overschreden worden. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 3.1: Situering radarverstoringsgebied Vliegbasis Woensdrecht

Ladder voor duurzame verstedelijking

Hierna is een basis laddertoets opgenomen voor het planvoornemen dat is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

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.'

Toetsing plan

Qua woningbouw voorziet onderhavige ontwikkeling in de realisatie van slechts één dienstwoning. Een stedelijke ontwikkeling kan echter naast wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein een groot scala aan andere functies behelzen. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn:

- accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium;
- accommodaties voor religie zoals een kerk of moskee;
- accommodaties voor cultuur zoals bijvoorbeeld een museum;
- accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop;
- accommodaties voor recreatie.

Het planvoornemen behelst, naast de realisatie van een dienstwoning, de realisatie van een hotel en een restaurant. Daarmee is sprake van accommodaties voor leisure. Uit jurisprudentie blijkt dat er kan worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling als sprake is van een ruimtebeslag van meer dan 500 m². De totale oppervlakte van de gebouwen voor het hotel en het restaurant en het bijbehorende terrein, met onder anderen een terras en parkeerplaatsen, is groter dan 500 m². Er is ook sprake van nieuw ruimtebeslag omdat het plan meer bebouwing mogelijk maakt dan er in de huidige situatie is toegestaan. Daarmee kan worden gesteld dat er in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

In de nota 'Toerisme en Recreatie 2009-2011' van de gemeente Veldhoven is opgenomen dat er, naast de ontwikkelingen in verblijfsaccommodaties voor kamperen, uit de trends en ontwikkelingen is gebleken dat er een grotere behoefte bestaat aan overnachtingsmogelijkheden voor het zakelijk en recreatief toerisme. Binnen de gemeente Veldhoven zijn hier op dit momente weinig mogelijkheden voor. In overleg en samenspraak met de gemeente blijkt dat er voldoende vraag is naar het planconcept. De locatie ligt nabij Eindhoven Airport. De vraag naar zakelijke overnachtingen is onder andere door de enorme groei de laatste jaren exponentieel toegenomen.

Het planvoornemen richt zich op de directe regio rondom Veldhoven, met een hotel met maximaal 16 kamers voor recreatief en zakelijk gebruik en een restaurant. Het schaalniveau van onderhavig planvoornemen ligt derhalve net boven de gemeente Veldhoven. Hoewel het planvoornemen meerdere functies biedt, is het relatief kleinschalig van aard; dit garandeert voldoende vraag en zorgt voor een bijzondere invulling aan de omgeving van Veldhoven. In deze zin zorgt het planvoornemen niet voor leegstand, noch voor een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Bestaand stedelijk gebied

Het planvoornemen is gelegen binnen een gebied dat aangeduid is als 'Verstedelijking afweegbaar'. Stedelijke ontwikkeling is mogelijk mits de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Voor onderhavige ontwikkeling wordt een herbegrenzing van het stedelijk gebied aangevraagd bij de provincie. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Ook moet er rekening gehouden worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied en in de naast omgeving. Zowel qua vorm als inhoud wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren. Door de inrichting met groen en hagen krijgt het plangebied een groene uitstraling. De erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied worden reeds bij de bouw aangelegd in de vorm van hagen, muren en/of hekwerken. In het stedenbouwkundig ontwerp heeft de agrarische historie van Veldhoven als inspiratie gediend. Daarnaast biedt het planvoornemen door de nadruk op duurzaamheid een uniek concept binnen de regio en de gemeente.

Tevens moet benoemd worden dat het onwenselijk zou worden geacht dat de ontwikkeling binnen reeds bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het planvoornemen kenmerkt zich juist door nadruk te leggen op aansluiting bij de omgeving, inpassing in het landschap door natuurinclusief te bouwen en duurzaamheid. Dit komt beter tot uiting aan de rand van een agrarische / landelijke omgeving, op de grens van het stedelijk gebied.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is doorlopen. Het plangebied ligt binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar'. Hierbij is stedelijke ontwikkeling mogelijk mits deze aansluit bij bestaand stedelijk gebied en er rekening gehouden wordt met de aanwezige ruimtelijke structuren en kwaliteiten. Voor de ontwikkeling is een herbegrenzing van het stedelijk gebied aangevraagd bij de provincie. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan. De planinvulling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied en de aanwezige ruimtelijke structuren en kwaliteiten worden versterkt door de focus op duurzaamheid en natuurinclusief bouwen alsmede de groene inrichting. Het plangebied ligt daarnaast nabij het deelgebied Grote Vliet. In dit deelgebied staat doen en ontspanning centraal. Het gebied biedt veel kansen voor recreatie en ontspanning. Met het plan wordt hier nadrukkelijk op ingespeeld door de functies te laten aansluiten bij de locatie gelegen op een knooppunt van recreatieve routes (wandelen en fietsen). Er is voldoende vraag naar het planconcept. Er wordt dan ook voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het planvoornemen is niet in strijd met in de NOVI geformuleerde nationale belangen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is ook in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de in werking treding van de Omgevingswet op (naar verwachting) 1 januari 2024, 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 relatie met voorliggend plan

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

Brabantse Omgevingsverordening en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Brabantse omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de invoering van de Omgevingswet waarvan de inwerkingtreding op dit moment voorzien is op 1 januari 2024. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over:

- voorbeschermingsregels die straks in het omgevingsplan komen van gemeenten;
- delegatie aan Gedeputeerde Staten om de Omgevingsverordening te wijzigen;
- een wijziging van de Interim omgevingsverordening.

De provincie is vanuit de wet verplicht om één verordening vast te stellen waarin alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan. Naast rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, die zich richten tot initiatiefnemers staan er in de Omgevingsverordening ook instructieregels aan gemeenten voor het omgevingsplan, instructieregels aan waterschappen maar ook regels over fauna-, vaarweg- en zwemwaterbeheer. De verordening voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd. Maar er zijn ook wijzigingen verwerkt vanwege nieuwe inzichten of nieuw vastgesteld beleid.

H1 Inleidende bepalingen

H2 Omgevingswaarden

H3 Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en H4 Instructieregels omgevingsvergunning

Grondwater algemeen (GBES), bescherming waterwingebieden, grondwaterverontreiniging, stortplaatsen, ontgronding, stiltegebied, natuur, ontgassing, provinciale wegen

H5 Instructieregels gemeenten:

Omgevingskwaliteit en basisprincipes, basis op orde, klimaat, energie, verstedelijking, vitaal platteland

H6 Instructieregels waterschappen:

Doorwerking omgevingswaarden, keringen en wateroverlast, watersysteembeheer, waterbeheer

H7 Instructieregels aan GS: vaststellen beleid, regionaal overleg, monitoring, adviescommissies

H8 Toedeling taken en bevoegdheden: fauna-, vaarweg-, zwemwaterbeheer,

H9 Informatieplichten en H10 Overgangsrecht en slotbepalingen

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening. Daarom wordt nu nog niet getoetst aan de omgevingsverordening maar aan de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening

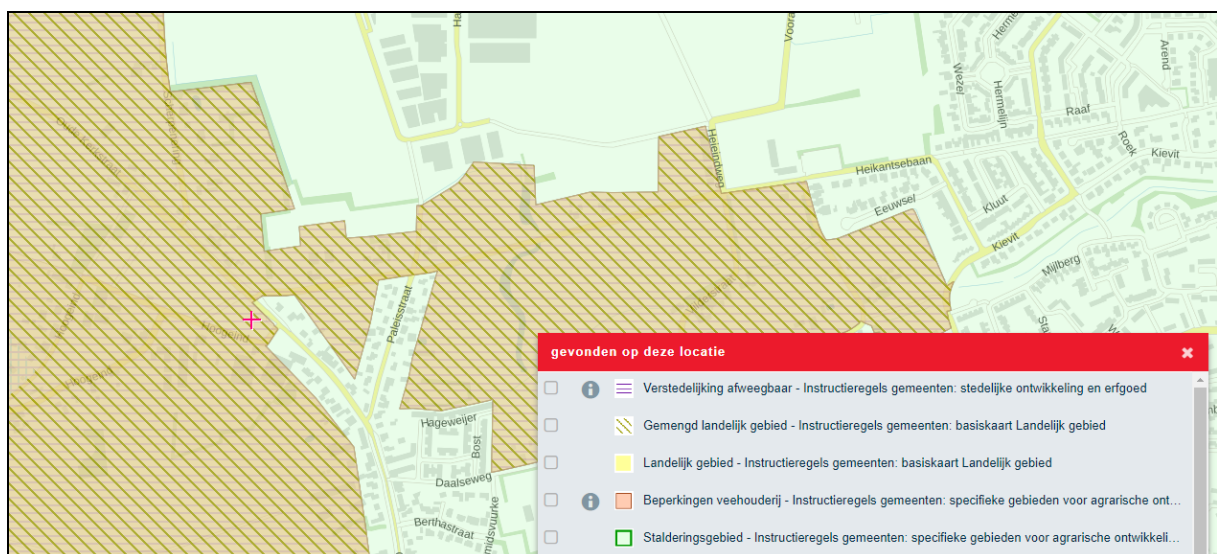
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per (naar verwachting) 2024 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.

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied.

In de volgende afbeelding is te zien dat er een aantal werkingsgebieden gelden voor het plangebied, te weten 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Tevens zijn de werkingsgebieden van 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' van toepassing, doch enkel relevant voor agrarische (veehouderij)bedrijven. Deze functies worden binnen het bestemmingsplan niet toegestaan en worden verder derhalve buiten beschouwing gelaten.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening (instructieregels aan gemeenten)

In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de (aantal) aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

Evenwichtige toedeling van functies

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies houdt in dat er bij een ruimtelijke ontwikkeling invulling gegeven dient te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (bestaand stedelijk gebied, of een bestaand bouwperceel), behalve in de gevallen dat er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen uit de Iov N-B is toegestaan. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling voldaan te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook dienen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen te 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.

Meerwaardecreatie 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 of 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 (kwaliteitsverbetering van het landschap) kan hier onderdeel van uitmaken.

Indien een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied is bepaald dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Onderhavig plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, maar ligt op basis van de Interim Omgevingsverordening net buiten bestaand stedelijk gebied. Wel ligt de locatie binnen een aangewezen gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Op grond van artikel 5.3 biedt de Interim Omgevingsverordening de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van de aanduiding 'Stedelijk gebied' te wijzigen. Om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken

dient een herbegrenzing van het stedelijk gebied plaats te vinden. Het in de Interim Omgevingsverordening aangewezen 'Landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied' komen daarmee te vervallen binnen het plangebied. In paragraaf 2.3 is een onderbouwing opgenomen voor herbegrenzing van het stedelijk gebied. Hieronder wordt aanvullend daarop met behulp van de lagenbenadering onderbouwd dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is en hiermee de herbegrenzing van de aanduiding 'Stedelijk gebied' te verantwoorden is. Deze dient in samenhang met de conclusies ten aanzien van de diverse milieu- en omgevingsaspecten uit hoofdstuk 4 te worden gelezen

Laag 1: Ondergrond

De locatie ligt op een dekzandwieling tussen twee dekzandruggen in. Op basis van de bodemkaart is er in het plangebied een bouwlanddek gevormd. Het plangebied is waarschijnlijk goed bewoonbaar geweest. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen in het plangebied. Voor de periode Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting aangezien het plangebied niet bebouwd is op topografische kaarten uit de Nieuwe tijd. De uitvoering van het plan kan mogelijk het archeologisch relevante niveau in de bodem verstoren door onder andere graafwerkzaamheden. Gezien de verwachting op grondsporen zal daarom voorafgaand aan de werkzaamheden een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden om eventuele vervolgonderzoeksstappen in beeld te brengen en archeologische waarden veilig te stellen.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omgeving van het plangebied bedraagt meer dan 2,00 m-mv. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat in de zintuiglijk schone grond een lichte verontreiniging met cadmium is aangetoond. Verder is het grondwater licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel. De aangetroffen gehalten in de grond als het grondwater zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht en er geen belemmering voor de bestemmingswijziging van de locatie is.

Vanuit de ondergrondlaag zijn er, na uitvoering van de archeologische vervolgonderzoeksstappen, geen beperkingen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Laag 2: netwerken

Het plangebied grenst aan de wegen Oude Kerkstraat en Hoogeind. De Oude Kerkstraat bevat ruime groenstructuren aan weerszijden (laan). Deze bomenstructuur wordt doorgezet door de aanplant van nieuwe bomen ter hoogte van het plangebied. De Oude Kerkstraat is een hoofdonthutingsroute voor het buurtschap Hoogeind en de wijk Oerle. Binnen het plangebied worden parkeermogelijkheden gerealiseerd die worden ontsloten aan het Hoogeind. Het plangebied grenst tevens aan diverse recreatieve fietsroutes. Voor fietsers komt er een ontsluiting aan de westzijde van het plangebied. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. Bij de ontwikkeling van het plan is veel aandacht besteed aan de inpassing van het plan binnen de bestaande omgeving en structuren. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in Kempische landhuisstijl is daarbij leidend. Vanaf de Oude Kerkstraat is er zicht op het symbolische voorhuis van de boerderij.

Binnen de ontwikkeling wordt derhalve rekening gehouden mét en aangesloten op de bestaande (historische) infrastructuur, netwerken en omgeving.

Laag 3: bovenste laag

De Oude Kerkstraat is een historische lint, evenals de iets naar het oosten gelegen Paleisstraat. Door het toevoegen van bebouwing ontstaat een logische afronding van de dorpskern op het knooppunt van historische structuren. Binnen het landschappelijk concept wordt gewerkt met een open en dicht structuur. Het doel is van binnenuit een besloten 'eigen' plek te creëren, maar toch doorzichten op de omgeving te behouden. Andersom geredeneerd is van buiten naar binnen het zicht op de nieuwe bebouwing van het voorhuis en delen van de schuren wenselijk. Daarnaast mag het zicht op de achterliggende bestaande bedrijfsgebouwen deels wegvallen achter nieuwe groen (gezien vanaf de Oude Kerkstraat). Binnen deze landschappelijke contouren wordt gewerkt met een traditionele boerenerfinrichting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'voor- en achtererf' en landschappelijke elementen. Door de inrichting met groen, in de vorm van bomen en hagen, krijgt het plangebied een groene uitstraling, passend bij de locatie grenzend aan het landelijk gebied. Het plangebied wordt ook maar beperkt bebouwd (circa 15%), waardoor er veel ruimte is voor een groene inpassing.

Conclusie evenwichtige toedeling van functies en lagenbenadering

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling waarbij wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, welke reeds in paragraaf 3.1. is behandeld. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld op basis waarvan het ontwerp tot stand is gekomen en waarbij toepassing is gegeven aan een zorgvuldig ruimtegebruik en de lagenbenadering.

In onderhavige ontwikkeling is sprake van een evenwichtige samenhang tussen economische, ecologische en sociale aspecten. In het plan zijn verschillende functies samengebracht (hotel, bedrijfswoning en restaurant) waarbij tevens aandacht is besteed aan een groene invulling van de buitenruimte. Hierdoor is er sprake van een meerwaardecreatie.

Gezien voorgaande wordt er toepassing gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Door de toepassing van de lagenbenadering kan worden gesteld dat de locatie geschikt en passend is voor de beoogde ontwikkeling. Voor de ontwikkeling is een herbegrenzing nodig van kaartlagen in de Interim omgevingsverordening, welke wordt aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant.

Landelijk gebied en gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduidingen 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied'. Binnen deze gebieden zijn er beperkingen opgelegd voor niet-agrarische functies, vanwege de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' mag daar onder voorwaarden vanaf worden geweken. Voor onderhavige ontwikkeling wordt echter een herbegrenzing van het stedelijk gebied aangevraagd. In paragraaf 2.3 en in voorgaande alinea is hiervoor een motivering opgenomen. In de Interim omgevingsverordening zijn een aantal voorwaarden opgenomen voor herbegrenzing die hieronder worden aangegeven. Vervolgens wordt getoetst aan de voorwaarden voor een ontwikkeling in stedelijk gebied.

Wijziging grenzen van een werkingsgebied

Een wijziging van de grenzen van een werkingsgebied is mogelijk indien één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;

- er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Stedelijk gebied

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Bij de provincie Noord-Brabant wordt vanuit een doelmatig oogpunt herbegreping van het stedelijk gebied aangevraagd. Ten opzichte van de huidige situatie, dat zich typeert als een ongedefinieerd open terrein met een braakliggend karakter, levert de voorgestelde invulling duidelijk een kwaliteitswinst op. Door het toevoegen van bebouwing ontstaat een logische afronding van de dorpskern op het knooppunt van historische structuren.

Een ontwikkeling in stedelijk gebied dient een duurzame stedelijke ontwikkeling te zijn.

Onderhavige ontwikkeling is duurzaam vanwege de volgende redenen:

- Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit; het plan voorziet in een ontmoetingsplek voor bewoners uit de regio en middels het landschappelijk inpassingsplan is aandacht voor een gezonde leefomgeving.
- Hoewel sprake is van nieuw ruimtebeslag voor bebouwing, is de bebouwing zo veel mogelijk ingepast in het landschap door middel van de toepassing van een Kempische landhuisstijl. Er blijft daarbij veel ruimte over voor een 'groene' invullen.
- Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal veel aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid, milieu en natuurinclusief bouwen. In paragraaf 4.9 wordt verder ingegaan op het aspect 'duurzaamheid'.
- Het plan houdt rekening met klimaatadaptatie. Hemelwater wordt ter plaatse opgevangen in een wadi. In paragraaf 4.6 wordt verder ingegaan op het aspect 'water'. Daarnaast worden er diverse nieuwe bomen aangeplant wat hittestress tegengaat.
- De ontwikkeling ligt op een knooppunt van fietsroutes en is daardoor goed bereikbaar voor onder andere recreatieve fietsers. Met de recreatieve functies (hotel en restaurant) wordt hierop ingespeeld en wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.
- De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie middels het op een verantwoorde, milieuvriendelijke wijze inpassen van bebouwing in de landschappelijke context ten behoeve van het onderscheidend invulling geven aan de functie recreatie en horeca.

Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden in de Interim omgevingsverordening, het planvoornemen is niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijke beleid

Omgevingsvisie Veldhoven 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 geven wij aan waar we als gemeente op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

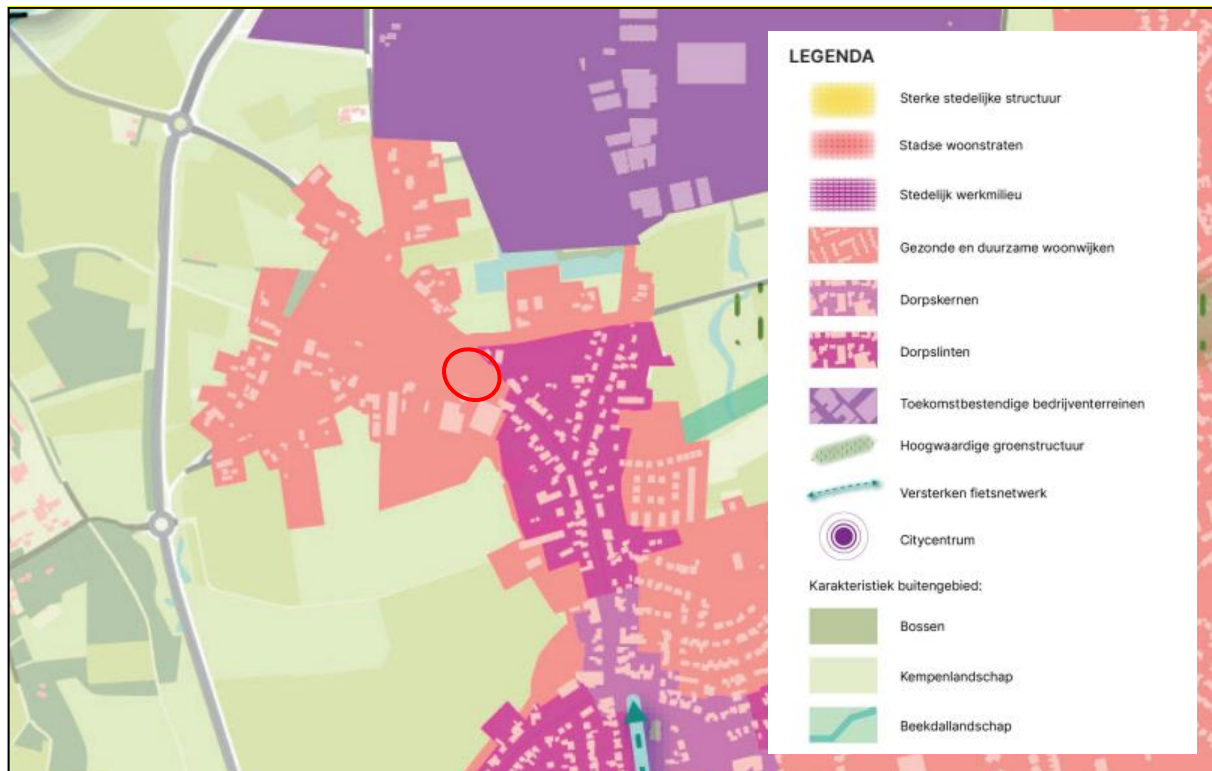
Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

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 zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het citycentrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat we streven naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden weergegeven.

Planspecifiek

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als gezonde en duurzame woonwijk. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat de afzonderlijke woonwijken zijn ingebed in een royale groenstructuur, een robuust raamwerk van grote groenzones waar wordt gesport, gespeeld en gewandeld. Ook verweven deze 'groen vingers' het Kempenlandschap en de daar aanwezige flora en fauna met de bebouwde kom. De wijken bieden, samen met voldoende voorzieningen, een aantrekkelijk en gezond woonklimaat voor jong en oud in een stedelijke structuur, met een dorpse sfeer om de hoek in de kernen en linten.



Figuur 3.3: uitsnede kaart Omgevingsvisie Veldhoven (plangebied rood omcirkeld)

In de gebiedskaders is onder andere het volgende opgenomen:

- Gebedsgerichte aanpak per wijk met een koppeling van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven;
- Aanpak hittestress en wateroverlast door ontharding en vergroening openbare ruimte, ontkoppeling hemelwaterafvoer en bieden van waterbergingsmogelijkheden;
- Sturen op biodiversiteit: een divers en veerkrachtig robuust groennetwerk tot aan de voordeur;
- Natuurinclusief ontwerpen als uitgangspunt in zowel openbaar gebied als bij particuliere initiatieven;
- De 'groene vingers' worden behouden en waar mogelijk versterkt, dit betekent dat inbreidingen in en langs de groene vingers altijd passend dienen te zijn bij het groene karakter van de groene vingers;
- Bieden van voldoende en laagdrempelige ontmoetingsplekken in de wijken;

Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling aan en past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld. De ontwikkeling biedt een ontmoetingsplek voor bewoners uit de omgeving, hemelwater wordt ter plaatse opgevangen in een wadi, middels het landschappelijk inpassingplan is aandacht voor biodiversiteit en er is aandacht voor natuurinclusief bouwen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op ontwikkeling, bestaande uit een hotel, bedrijfswoning en restaurant, biedt de locatie een ontmoetingsplek voor bewoners uit de regio, waarbij tevens aandacht is voor duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. Daarmee past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd. Er is naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegcategorisering.

Planspecifiek

Op basis van het GVVP is het plangebied gelegen langs zowel een fietsroute als een recreatieve fietsroute. Langs de Oude Kerkstraat ligt, vanaf het Hoogeind, een vrijliggend fietspad. De aangrenzende wegen betreffen erftoegangswegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een verzorgingsgebied van een bushalte.

Met betrekking tot parkeren dient conform het gemeentelijk beleid de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op eigen terrein te worden voorzien. In paragraaf 4.10 wordt de parkeerbehoefte uiteengezet. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied is met betrekking tot verkeer niet gelegen nabij knelpunten, aandachtslocaties of ontwikkellocaties. Langs het plangebied lopen twee fietsroutes, waarvan er één is aangemerkt als recreatief. Het planvoornemen sluit met de ontwikkeling van een hotel en restaurant aan op deze doelgroep van 'recreanten'. De hoofdontsluiting van het plangebied komt aan de zijde van het Hoogeind. Tevens komt er voor het langzaam verkeer een ontsluiting aan de noordwestzijde van het plangebied. De parkeerbehoefte van het plan wordt conform het beleid op eigen terrein voorzien. Daarmee sluit het plan aan bij het GVVP van de gemeente Veldhoven.

Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 'aantrekkelijke woonwijken' van toepassing. Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de

basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied wordt hierbij ook gezien als een eigen wijk met een eigen karakter.

In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken gelden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria. Het betreft de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- a. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- b. Samenhand vormgeving, functie en constructie
- c. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- d. Schaal en maatverhoudingen
- e. Materiaal, textuur, kleur en licht

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het bouwplan bestaat uit een ensemble van gebouwen, geïnspireerd op de Kempische landhuisstijl met schuur. De verschijningsvorm van het ensemble is geen letterlijke vertaling van de boerderijen van vroeger, maar krijgt een eigentijds accent mee. Het plan is daarbij landschappelijk ingepast waarvoor een inrichtingplan is opgesteld (bijlage 1). Het plan sluit daarmee aan bij de kernwaarde en architectuurprincipes uit het ambitiedocument.

Geactualiseerde Stadsvisie 2015-2030

In 2005 werd na intensief overleg met bewoners, bedrijven en instellingen uit de Veldhovense samenleving de Stadsvisie 2005 – 2030 'Het beste van Veldhoven, the best of both worlds' uitgebracht. Een document waarin, op basis van de bestaande situatie in 2005 en verwachte ontwikkelingen, de contouren werden vastgelegd voor het beleid richting de toekomst, richting 2030. De stadsvisie was vooral een wensbeeld: wat willen men met z'n allen voor de toekomst van Veldhoven. De actualisatie van de stadsvisie (november 2015) is een update, waarin in samenspraak met verschillende stakeholders opnieuw vooruit gekeken is naar de mogelijke en wenselijke toekomst van Veldhoven in 2030.

Een terugkerend kenmerk is dat de kracht van Veldhoven ligt in de combinatie van twee werelden: een dorpse sfeer en stedelijke voorzieningen. Dit is een combinatie die men wil behouden. De visie voor Veldhoven is er dan ook op gericht om ook in de toekomst rekening te houden met de ontwikkelingen die op Veldhoven afkomen en om het beste van de twee werelden vast te houden.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plan betreft een stedelijke ontwikkeling bestaande uit een hotel, bedrijfswoning en restaurant. De bebouwing wordt op een dusdanige manier gerealiseerd dat het verwant blijft aan de bebouwingstypologie van de buurt. Dit door de bebouwingstype van een Kempisch landhuis te gebruiken. Het plan sluit daarmee aan op de wensen uit de Stadsvisie.

Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven

Samen met de behoefte van de inwoners van de gemeente Veldhoven aan recreatiemogelijkheden en het belang van groen en recreatie voor de woonkwaliteit, is er voldoende reden om de aandacht te richten op dit deel van het buitengebied van Veldhoven. In de recreatieve gebiedsvisie wordt het kader geschetst voor de gewenste en mogelijke ontwikkelingsrichting.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied ligt nabij het deelgebied Grote Vliet. In dit deelgebied staat doen en ontspanning centraal. De opgave in dit deelgebied ligt vooral in het vergroten van de samenhang met de andere deelgebieden. Dit kan bijvoorbeeld door gezamenlijke informatievoorziening, het uitzetten van educatieve routes door het gebied, het organiseren van kleinschalige evenementen etc. Zodoende kunnen ook de kleinere initiatieven (Ateliers, de molen) in dit gebied meer benadrukt worden. Onder de aanliegroute van Eindhoven Airport dient recreatieve ontwikkeling beperkt te blijven. Het gebied biedt nadrukkelijk kansen voor recreatie en ontspanning. Met het plan wordt hier nadrukkelijk op ingespeeld door de functies te laten aansluiten bij de locatie gelegen op een knooppunt van recreatieve routes (wandelen en fietsen).

Nota Toerisme en Recreatie 2009-2011

In de nota 'Toerisme en Recreatie 2009-2011' van de gemeente Veldhoven is opgenomen dat er, naast de ontwikkelingen in verblijfsaccommodaties voor kamperen, uit de trends en ontwikkelingen is gebleken dat er een grotere behoefte bestaat aan overnachtingsmogelijkheden voor het zakelijk en recreatief toerisme. Binnen de gemeente Veldhoven zijn hier op dit moment weinig mogelijkheden voor. In overleg en samenspraak met de gemeente blijkt dat er voldoende vraag is naar het planconcept. Het college van burgemeester en wethouders heeft derhalve besloten principemedewerking te verlenen aan het planvoornemen. Het planvoornemen richt zich op de directe regio rondom Veldhoven, met een hotel met maximaal 16 kamers voor recreatief en zakelijk gebruik en een restaurant. Het schaalniveau van onderhavig planvoornemen ligt derhalve net boven de gemeente Veldhoven. Hoewel het planvoornemen meerdere functies biedt, is het relatief kleinschalig van aard; dit garandeert voldoende vraag en zorgt voor een bijzondere invulling aan de omgeving van Veldhoven. In deze zin zorgt het planvoornemen niet voor leegstand, noch voor een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt daarnaast nabij het deelgebied Grote Vliet. In dit deelgebied staat doen en ontspanning centraal. Het gebied biedt veel kansen voor recreatie en ontspanning. Met het plan wordt hier nadrukkelijk op ingespeeld door de functies te laten aansluiten bij de locatie gelegen op een knooppunt van recreatieve routes (wandelen en fietsen).

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 brandweezorg 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 er vanuit 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.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Uit de toelichting moet blijken dat er een goed woon- en leefklimaat komt, voor zowel de bestaande omwonenden en omliggende bedrijven als voor de nieuwe bewoners/gebruikers van het plangebied. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Ook komen diverse ('niet-milieutechnische') planologische onderwerpen aan bod, zoals verkeer en parkeren.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid bepaalt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de nieuwe functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Als er sprake is van een functiewijziging of herinrichting van een terrein dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden zodat de bodemkwaliteit bekend wordt.

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodemkwaliteit is dan geschikt voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt dan op een later moment uitgevoerd en maakt onderdeel uit van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk waarbij sprake is van een bestemmingswijziging. Bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

Resultaten bodemonderzoek

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek (Tritium Advies B.V., Verkennend bodemonderzoek terrein Hoogeind te Veldhoven, projectnummer 1801/020/DB-01, 16 februari 2018) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de conclusies weergegeven. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 2 bij de toelichting.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieutechnische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging welke een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740. Daarnaast is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar asbest in de grond volgens de NEN 5707.

Op het maaiveld zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de grond zijn plaatselijk sporen met puin aangetroffen. In de puinhoudende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond met sporen puin niet verontreinigd is met asbest of andere onderzochte stoffen.

In de zintuiglijk schone grond is een lichte verontreiniging met cadmium aangetoond. Verder is het

grondwater licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel.

De aangetroffen gehalten in de grond als het grondwater zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De bodemkwaliteit is voldoende vastgesteld. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar ons inziens derhalve geen belemmering voor bestemmingswijziging van de locatie.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij een 'geluidgevoelig object', zoals een woning, wordt gerealiseerd moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt hoe omgegaan moet worden met geluidhinder door wegverkeer, industrie en treinen.

In de Wet geluidhinder is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, moet onderzoek gedaan worden naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Tritium Advies B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Hoogeind te Veldhoven, 1801/016/EB-02, versie 3, d.d. 24 maart 2023) uitgevoerd vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van het gedeelte van de Oude Kerkstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Enkel de dienstwoning betreft een geluidgevoelige bestemming.

Voor de gezoneerde weg Oude Kerkstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de beoogde bebouwing (zowel dienstwoning als hotel) overschrijdt.

Voor de 30 km/uur wegen Heikantsebaan en Oude Kerkstraat (30 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de beoogde bebouwing (zowel dienstwoning als hotel) overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Hoogeind geldt dat de geluidbelasting enkel op de zuidgevel van het meest zuidelijk gelegen hotelgebouw de richtwaarde van 48 dB met maximaal 4 dB overschrijdt. Ter plaatse van de dienstwoning wordt de richtwaarde van 48 dB nergens overschreden. Een hotel is echter geen geluidgevoelige bestemming. Bovendien geldt dat voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Aangezien voor de dienstwoning geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij

toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ook voor het hotel wordt een aanvullend onderzoek geluidwering gevels niet noodzakelijk geacht. Bij een maximale cumulatieve geluidbelasting van 57 dB wordt verondersteld dat bij toepassing van standaard geluidwerende maatregelen reeds een goed akoestisch verblijfsklimaat kan worden gewaarborgd.

Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Industrielawaai

De locatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een bedrijf of (geluidgezoneerd) bedrijventerein. In het kader van de toetsing bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.5) is gebleken dat het plangebied niet gelegen is binnen het akoestisch invloedsgebied van de nabijgelegen bedrijven, en dat de omliggende woningen ook niet zijn gelegen binnen het invloedsgebied van de beperkte recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Een afdoende woon- en leefklimaat als gevolg van de planontwikkeling kan daarmee worden verzekerd. Het aspect industrielawaai is dan ook niet nader onderzocht.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim 6,5 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

Luchtvaartverkeerzone

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 1,0 km van Vliegbasis 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 grenst aan de contour van de 35Ke-geluidszone, maar de ontwikkeling ligt er niet binnen. Het aspect luchtverkeerslawaai levert daarom geen beperkingen op voor dit plan.

4.3 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 betekende 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 verkeerverdeling, 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.

Beoordeling plan

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van 3 gebouwen met recreatieve functies (hotel en restaurant) en een dienstwoning. Dit is een dermate klein project dat het niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Desalniettemin is met behulp van NSL-monitoringstool vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. Op de planlocatie wordt voldaan aan de norm van 40 µg/m³ voor fijnstof. Ter plaatsen van het plangebied is een concentratie van 18,9 µg/m³ aan fijnstof.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate. Hieruit blijkt dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Externe veiligheid

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):

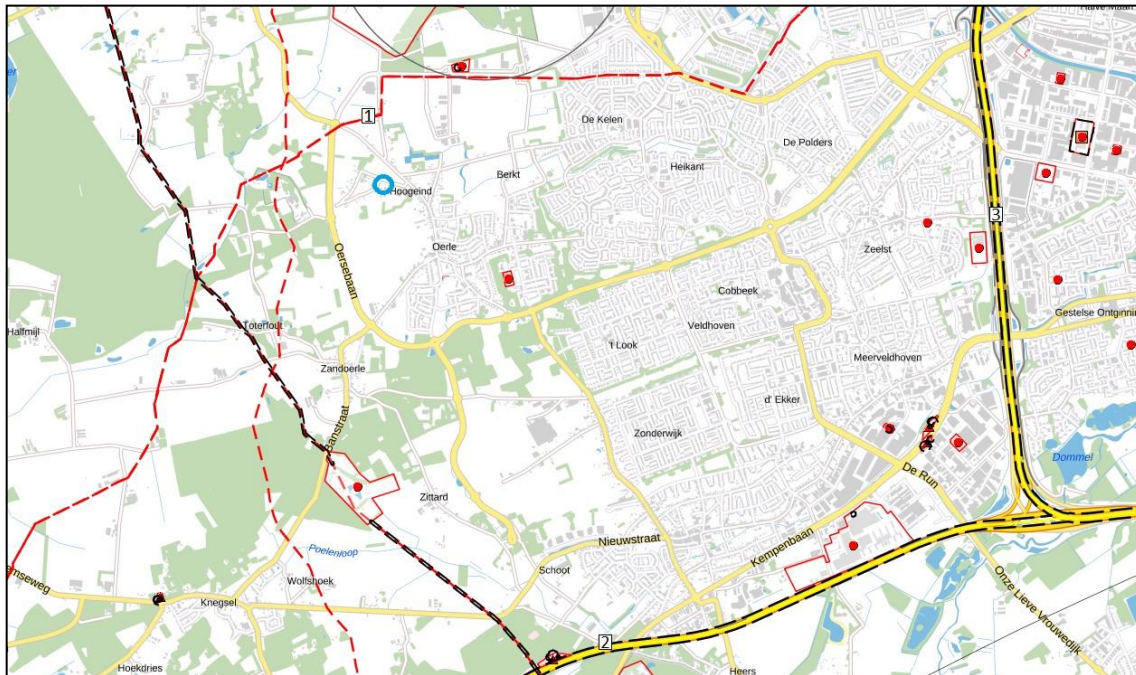
- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de 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

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via water en spoor. Wel liggen er rondom het plangebied verschillende potentieel relevante risicovolle buisleidingen en wegen. Een uitsnede van de risicokaart is weergegeven in figuur 4.1.

Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied de vliegbasis Eindhoven. Voor de vliegbasis is destijds vanwege de munitieopslag een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het groepsrisico niet verantwoord dient te worden. De oriënterende waarde van het groepsrisico werd niet overschreden.



Figuur 4.1: Uitsnede van de risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

1. Buisleidingen

Voor aardgasleidingen met een druk hoger dan 4000 kPa geldt dat het plaatsgebonden risico op 5 meter aan weerszijden van de leiding niet meer dan 10^{-6} mag zijn. Er wordt daarbij gemeten vanaf het hart van de leiding. De exploitant dient hiermee bij de aanleg rekening te houden. Binnen deze zone zijn kwetsbare objecten niet toegestaan en beperkt kwetsbare objecten niet wenselijk. In het bestemmingsplan dient deze zone ook als veiligheidszone bestemd te worden.

Tabel 4.1: Aardgasleiding

Id. Leiding	Diam. (inch)	Druk (kPa)/(bar)	PR 10^{-6} (m)	Letaliteit 100% (m)	Letaliteit 1% (m)	Afstand tot object (m)
buisleiding Z-506-01	6,61	4000 / 40	0	50	70	470
buisleiding Z-506-04	8,62	4000 / 40	0	50	95	475

De betreffende aardgasleidingen Z-506-01 en Z-506-04 heeft een zogenaamde 100% letaliteitszone van 50 meter aan weerszijden van de gasleidingen, zoals af te lezen in tabel 4.1. Het plangebied ligt op een afstand van respectievelijk 470 en 475 meter van deze buisleidingen. Het landelijk externe veiligheidsbeleid is erop gericht om in principe geen nieuwe kwetsbare objecten zodanig dichtbij een risicovol object/transportmodaliteit te situeren.

De nieuwe ontwikkelingen liggen op ruime afstand van de 1% letaliteitsgrens. Het plangebied ligt niet binnen de invloedsgedebied van de buisleidingen gelegen.

2. *Rijksweg A67*

Over de A67 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de navolgende tabel is weergegeven welke stoffen over deze weg vervoerd worden:

Tabel 4.2: gegevens A67 (wegvak B103)

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectenafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	24709	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	23759	45
LT1	Toxische vloeistoffen	2111	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	10213	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	0	40
GF2	Brandbare gassen	192	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	5739	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	28	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	99	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn voor Rijkswegen veiligheidsafstanden vastgesteld. De veiligheidszone (gestandaardiseerde PR 10 contour) van de A67 ter hoogte van het plangebied is 29 meter. Het plangebied valt hierbuiten. De plaatsgebonden risicocontouren vormen dus geen belemmering voor het voorgenomen ruimtelijke besluit.

Het plangebied is op circa 3,7 kilometer van de A67 afgelegen. Over de A67 wordt GT4 vervoerd, met een maximale effectenafstand van >4000 meter. De Rijksweg ligt op meer dan 200 meter van het plangebied af. Derhalve dient het groepsrisico naar aanleiding van de stof GT4 beperkt te worden verantwoord voor onderhavig planvoornemen.

3. *Rijksweg A2*

Over de A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de navolgende tabel is weergegeven welke stoffen over deze weg vervoerd worden:

Tabel 4.3: gegevens A2 (wegvak B106)

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectenafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	24063	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	32496	45
LT1	Toxische vloeistoffen	1857	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	7046	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	99	40
GF2	Brandbare gassen	1098	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	4557	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	456	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	511	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	102	>4000

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn voor Rijkswegen veiligheidsafstanden vastgesteld. De veiligheidszone (gestandaardiseerde PR 10 contour) van de A2 ter hoogte van het plangebied is 26 meter. Het plangebied valt hierbuiten. De plaatsgebonden risicocontouren vormen dus geen belemmering voor het voorgenomen ruimtelijke besluit.

Het plangebied is op circa 4,2 kilometer van de A2 afgelegen. Over de A2 worden de stoffen GT4 en GT5 vervoerd met een maximale effectenafstand van >4000 meter. De Rijksweg ligt op meer dan 200 meter van het plangebied af. Derhalve dient het groepsrisico naar aanleiding van de stof GT4 en GT5 beperkt te worden verantwoord voor onderhavig planvoornemen.

Beperkte verantwoording Rijksweg A2 en A67

Vanwege de grote afstand van de Rijkswegen tot het plangebied en hetzelfde scenario (toxisch) zal de beperkte verantwoording voor beide wegen hier behandeld worden.

Over de A2 en A67 wordt (zeer) toxische gas vervoerd. Het maatgevende scenario bij een ongeval met GT4 en GT5 behelst een toxische wolk waaruit een toxische plas bij kan ontstaan.

Toxische wolk

Door een incident op de weg scheurt de wand van een tankwagen met gecompriemd toxisch gas. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. De kans op een scenario met toxisch gas is klein. De toxische damp, in combinatie met een blootstellingsduur van 200 seconden, is bepalend voor de gevolgen voor mensen. Binnen 250 meter van het incident geldt de strengste toxische contour. Als gevolg van de flash-verdamping is er geen sprake van een continue uitstroom.

Toxische plas

Door een incident op de weg scheurt de tankwand. Een groot deel van de vloeistof stroomt in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind.

De toxische damp, in combinatie met de blootstellingsduur (2 tot 4 uur), is bepalend voor de gevolgen voor mensen en de schade.

In eerste instantie kan geprobeerd worden om bij het optreden van een toxisch plas scenario de toxische dampen te verdunnen. Daarnaast kan schuim ingezet worden om de vorming van toxische dampen te voorkomen / de plas af te dekken. Er wordt opgetreden vanaf bovenwinds gebied.

Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied moeilijk worden ingeschat. Ze dienen adequaat gealarmeerd worden. Mensen dienen binnen te schuilen tegen toxische effecten van het scenario. Het beoogde hotel, de dienstwoningen en het restaurant dienen ventilatie te hebben die uitschakelbaar is.

Om de zelfredzaamheid te verhogen is risicocommunicatie benodigd om risicobewustzijn te vergroten. Er moeten schuilmogelijkheden zijn, de ventilatie dient eenvoudig uitgeschakeld te kunnen worden en een bedrijfsnoodplan en BHV dient opgesteld te worden, waarin geoefend wordt met een toxisch scenario.

Bereikbaarheid/blusvoorzieningen

Het plangebied is relatief dicht bij een brandweerkazerne gelegen. Op circa 3 kilometer (7 minuten afstand) ligt aan Heemweg een brandweerkazerne. Dit is conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid (juli 2008) van de gemeente Veldhoven, waar de opkomsttijden voor zowel binnen als buiten werktijden gesteld wordt op minder dan 10 minuten (de zorgnorm). Verkeerskundig gezien is er sprake van een goede ontsluiting voor hulpdiensten. Via de Hoogeind ten zuiden van het plangebied en via onder andere de Oude Kerkstraat, de Heikantsbaan en de Scherpenering ten noorden van het plangebied kan de locatie bereikt worden. Er zijn verschillende vluchtwegen in verschillende richtingen van de bron af.

In de toekomstige situatie moet er voldaan worden aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer. Er moet hierbij sprake zijn van voldoende opvang en/of afvoersloten.

Zelfredzaamheid

Bij de genoemde scenario's kunnen mensen komen te overlijden. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Bij voorkeur worden de te realiseren gebouwen uitgerust met voorzieningen waarmee toxische stoffen kunnen worden buitengesloten, zoals uitschakelbare mechanische ventilatie en/of luchtdicht afsluitbare gevelementen.

Er kan ook gekozen worden om te vluchten. Er dient gevluht te worden haaks op het weg. Het plangebied is, vanuit de Rijkswegen bezien, relatief goed gelegen ten opzichte van de meest voorkomende windrichting in Nederland (uit het zuidwesten). Voor het plangebied geldt wel dat er voldoende vluchtwegen in noordelijke richting (van de bron af) aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit zo snel mogelijk te ontvluchten. Daarnaast ligt het plangebied op grote afstand van de Rijkswegen af.

Voor hulpverleningsdiensten is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan met behulp van het zogenaamde waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied. Het gebruik van WAS, eventueel aangevuld met het gebruik van NL-alert kan er aan bijdragen dat het aantal slachtoffers wordt beperkt.

Resteffect

Er zijn verschillende maatregelen die in het algemeen genomen kunnen worden voor het verhinderen van de kans op bovengenoemde scenario's. De risicobron kan verwijderd worden door alternatieve transportroutes te onderzoeken, de verkeersveiligheid kan vergroot worden of de transporttijden kunnen veranderd worden. Benadrukt wordt dat het plangebied op grote afstand van de Rijkswegen gelegen is.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico. Het wordt geadviseerd om planvoornemen en voorliggend rapportage aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost en de gemeente Veldhoven voor te leggen voor concrete adviesmaatregelen.

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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.

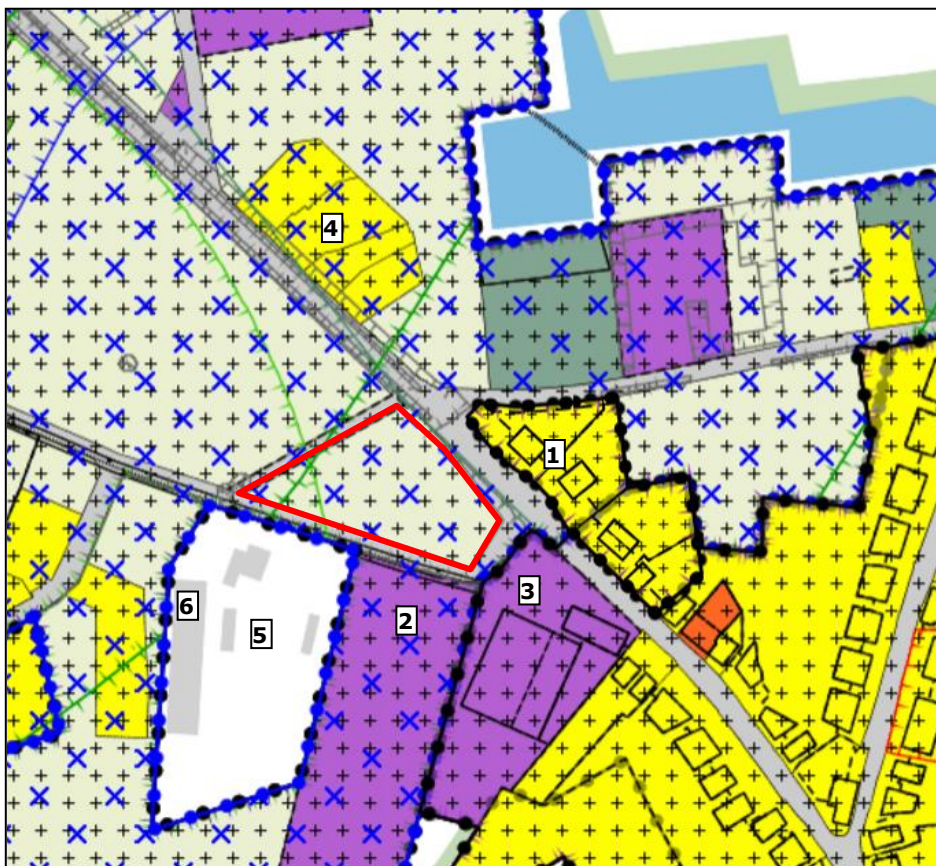
In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd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

Beoordeling plan

In de omgeving van het plangebied is een verscheidenheid aan functies te vinden. Daarnaast is de locatie gelegen langs de Oude Kerkstraat, wat een hoofdontsluitingsroute voor is voor het buurtschap Hoogeind en de wijk Oerle. De omgeving van het plangebied is daarom te typeren als 'gemengd gebied'. De richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave kunnen worden verlaagd met één stap ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

Binnen het plan worden zowel milieubelastende functies gerealiseerd (hotel en restaurant) als een milieugevoelige functie (bedrijfswooning) als. Er moet dus worden getoetst of het plan op voldoende afstand wordt gerealiseerd van omliggende woningen en of de nieuwe bedrijfswooning op voldoende afstand ligt van omliggende bedrijven.

In figuur 4.2 zijn voor het plangebied relevante functies geïnventariseerd en genummerd. Vervolgens wordt verder ingegaan op deze genummerde functies.



Figuur 4.2: plangebied en omliggende functies

1. Oude Kerkstraat 62 en 64

Aan de Oude Kerkstraat 62 en 64 zijn verschillende woningen gelegen. Het beoogde plan behelst bedrijvigheden die vallen onder maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het woonperceel en het perceel van het plangebied bedraagt circa 16 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

2. Hoogeind 5

Aan de Hoogeind 5 is in de bestaande situatie het bedrijf J. Bierings Groenkompostering gevestigd. In het vigerend bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijf' opgenomen met als functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf'. Voor een loonwerkbedrijf groter dan 500 m² b.o. geldt een milieucategorie van 3.1, wat overeenkomt met een aan te houden richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het plangebied en het bedrijfsperceel bedraagt circa 10 meter. Derhalve wordt in eerste instantie niet voldaan aan de aan te houden richtafstand. De maatgevende afstand betreft het aspect geluid. Voor de afstanden stof, geur en gevaar wordt wel voldaan aan de richtafstand. Hoewel de werkzaamheden van het bedrijf aan het Hoogeind 5 voornamelijk in pandig en op de achterzijde van het bedrijfsperceel plaatsvinden, vindt de ontsluiting van het bedrijfsperceel aan de noordzijde plaats, tegenover het plangebied. Er kan dus mogelijk geluidoverlast ontstaan door (vracht)auto's van en naar de bedrijfslocatie.

De bedrijfswoning wordt echter aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd, op een afstand van circa 40 meter vanaf de inrit van de bedrijfslocatie. Door de bedrijfswoning op voldoende afstand van de bedrijfslocatie te realiseren wordt tevens voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De locatie van de bedrijfswoning is middels een functieaanduiding vastgelegd in de verbeelding en bijbehorende regels. Daarmee is voor de bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van het Hoogeind 5 te garanderen en zal het bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3. Oude Kerkstraat 61

Aan de Oude Kerkstraat 61 is in het vigerend bestemmingsplan 'Oerle 2016' de bestemming 'Bedrijf' opgenomen met als functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd bedrijven in de categorieën 1 en 2. Een constructiebedrijf in een gesloten gebouw valt echter onder milieucategorie 3.2, met een aan te houden richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het perceel van het plangebied bedraagt circa 10 meter. Hiermee wordt in eerste instantie niet voldaan aan de aan te houden richtafstand. De grootste afstand betreft de het aspect geluid. Voor de afstanden stof, geur en gevaar wordt wel voldaan aan de richtafstand. Hoewel de werkzaamheden van het bedrijf aan de Oude Kerkstraat 61 voornamelijk in pandig en op de achterzijde van het bedrijfsperceel plaatsvinden, vindt de ontsluiting van het bedrijfsperceel aan het Hoogeind plaats, tegenover het plangebied. Er kan dus mogelijk geluidoverlast ontstaan door (vracht)auto's van en naar de bedrijfslocatie.

De bedrijfswoning wordt echter aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd, op een afstand van circa 80 meter vanaf de inrit van de bedrijfslocatie. Door de bedrijfswoning op voldoende afstand van de bedrijfslocatie te realiseren wordt tevens voldaan aan de gestelde richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De locatie van de bedrijfswoning is middels een functieaanduiding vastgelegd in de verbeelding en bijbehorende regels. Daarmee is voor de bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de Oude Kerkstraat 61 te garanderen en zal het bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast zijn er in de bestaande situatie reeds woningen dichterbij het bedrijfsperceel gesitueerd.

4. Oude Kerkstraat/Heikantsebaan

Op de hoek van de Oude Kerkstraat en de Heikantsebaan wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Onderhavig plan behelst bedrijvigheden die vallen onder maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het woonperceel en het

perceel van het plangebied behelst 15 meter. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

5. Hoogeind 17

Aan het Hoogeind 17 is in de bestaande situatie het bedrijf Mebro Bouw B.V. gevestigd. Dit betreft een bouwbedrijf van milieucategorie 2 met een aan te houden richtafstand van 10 meter. Tevens is een paardenfokkerij gevestigd op deze locatie. Een paardenfokkerij valt onder milieucategorie 3.1 met een aan te houden richtafstand van 30 meter. Als gekeken wordt naar de maximaal planologische mogelijkheden van Hoogeind 17 op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied 1988', vastgesteld op 13 februari 1990, dan ligt de locatie binnen een bouwblok in een agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Tevens geldt een milieuzone waarbinnen niet zonder meer het houden en/of fokken van pluimvee, varkens of mestkalveren en de bouw van kassen is toegestaan. Er dient rekening te worden gehouden met de in de nabijheid aanwezige dan wel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er op basis van het bestemmingsplan een agrarisch bedrijf van maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan en een aan te houden richtafstand van 30 meter.

De afstand tussen het plangebied en het bedrijfsperceel bedraagt circa 10 meter. Daarmee wordt in eerste instantie niet voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter. De grootste afstand betreft het aspect geur. Voor de overige aspecten stof, geluid en gevaar wordt wel voldaan aan de gestelde richtafstand.

Binnen het plangebied betreft de te realiseren bedrijfswoning een geurgevoelig object. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient de bedrijfswoning op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf te worden gesitueerd. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de bedrijfswoning bedraagt circa 28 meter. Daarmee wordt net niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter dient op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' de bebouwing op tenminste 5 meter van de perceelsgrens te worden gebouwd. De minimale afstand van het dierenverblijf tot aan de bedrijfswoning zal daarmee daarmee tenminste 33 meter bedragen. Er is dus voldoende afstand gegarandeerd tussen de bedrijfswoning een dierenverblijf ter plaatse van Hoogeind 17. Het bedrijf wordt daarmee niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. In de huidige situatie ligt het dierenverblijf (paardenstal) op een afstand van circa 75 meter vanaf de te realiseren bedrijfswoning. Daarmee is voor de bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van het bedrijf aan Hoogeind 17 te garanderen en wordt voldaan aan de aan te houden afstand.

6. Hoogeind 19

Aan het Hoogeind 19 is in de bestaande situatie het bedrijf Van Selst V.O.F. gevestigd. Dit betreft een bedrijf voor dienstverlening ten behoeve van vervoer over land (wegenbouw) van milieucategorie 2 met een aan te houden richtafstand van 10 meter. Als gekeken wordt naar de maximaal planologische mogelijkheden van Hoogeind 19 op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied 1988', vastgesteld op 13 februari 1990, dan ligt de locatie binnen een bouwblok in een agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Tevens geldt een milieuzone waarbinnen niet zonder meer het houden en/of fokken van pluimvee, varkens of mestkalveren en de bouw van kassen is toegestaan. Er dient rekening te worden gehouden met de in de nabijheid aanwezige dan wel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er op basis van het bestemmingsplan een agrarisch bedrijf van maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan en een aan te houden richtafstand van 30 meter.

De afstand tussen het plangebied en het bedrijfsperceel bedraagt circa 10 meter. Daarmee wordt in eerste instantie niet voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter. De grootste afstand betreft het aspect geur. Voor de overige aspecten stof, geluid en gevaar wordt wel voldaan aan de gestelde richtafstand.

Binnen het plangebied betreft de te realiseren bedrijfswoning een geurgevoelig object. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient de bedrijfswoning op voldoende afstand van de (agrarische) bedrijfslocatie te worden gesitueerd. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de bedrijfswoning bedraagt circa 40 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand en zal het bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning binnen het plangebied, daarnaast vormt de bedrijfswoning geen belemmering voor omliggende bestaande bedrijven. Bij de ontwikkeling van het hotel en restaurant is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen en vormen de omliggende woningen geen belemmering voor het hotel en restaurant.

4.6 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.

Provinciaal beleid

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief 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.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor 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 gegevens.

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 vergunning verlening.

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. In de regels is onder andere opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Gemeentelijk beleid

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader 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 er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Op 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 eigenaar 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 gescheiden 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.

Huidige situatie plangebied

Bodem

De bodem ter plaatse bestaat een matig doorlatende deklaag van circa 25 meter dikte. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 50 meter. Het eerste samengesteld uit uiterst grof tot middelgrof zand.

Uit de boorprofielen van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot circa 4,5 m-mv (uiterste boordiepte) bestaat uit matig fijn zand. Matig fijn zand kent een doorlatendheid – afhankelijk van de slibfractie – tussen de 3 en 15 meter per dag. De doorlatendheid valt te classificeren als zeer goed.

De provinciale kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor het plangebied de aanduiding 'infiltratie'. De mogelijkheid voor het infiltreren van hemelwater in de bodem wordt derhalve als realistisch gezien. Wel dient rekening te worden gehouden dat ten zuiden van het plangebied een gebied ligt met de aanduiding 'soms kwel'. Infiltratie is in dit soort gebieden niet altijd goed mogelijk door de grondwaterstand.



Figuur 4.3: Het plangebied op de provinciale kwel- en infiltratiekaart

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig zoals aangewezen in de Keur en de Legger van waterschap De Dommel. Wel is er aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied een sloot gelegen.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omliggende gebieden van het plangebied bedraagt meer dan 2,00 m-mv (bron: Bodematlas Provincie Brabant). Dit wordt bevestigd door de boorprofielen van het bodemonderzoek waar een grondwaterstand van 3,00 m-mv is gemeten. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Riolering

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

Bij alle uitbreidingen en herinrichtingsgebieden zowel voor woningen als voor bedrijven wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. Ter plaatse van inbreidingen, zoals met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, voert de gemeente het beleid schone en vuile waterstromen te ontvlechten. Het afvalwater wordt in een apart systeem ingezameld en getransporteerd naar de RWZI. Het regenwater wordt ook apart ingezameld en geïnfiltreerd dan wel afgevoerd naar open water. Alleen als dit beleid niet doelmatig

is kan gekozen worden voor alternatieve systemen bijvoorbeeld wanneer lokaal geen water kan worden geïnfiltreerd vanwege de bodemgesteldheid of omdat de bovenwijkse afstand naar oppervlaktewater te groot is.

Checklist

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Nee
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Toekomstige situatie plangebied

Op basis van het planvoornemen (figuur 2.2) is de verhardingsopgave voor de toekomstige situatie bepaald en opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.4: Verhardingsopgave

Oppervlakten	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Daken	0	771
Terreinverharding (parkeren, terrassen e.d.)	0	1620
Onverhard terrein	4948	2557
Totaal	4948	4948

De verharding neemt in totaal met circa 2391 m² toe ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het waterschapsbeleid zijn er compenserende maatregelen benodigd om versnelde afvoer van het hemelwater tegen te gaan volgens de rekenregel:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

Dit betekent dat voor het plan een bergingseis nodig is van circa 143 m³ (2391 x 1 x 0,06). De bergingseis kan worden verlaagd door toepassing van onder andere semi-verharding op de parkeerplaatsen. In het plan is opgenomen dat een deel van de parkeervakken worden uitgevoerd

in semi-verharding (ca. 700 m²). Het deel van het parkeerterrein wat intensief gebruikt zal gaan worden, wordt uitgevoerd in klinkerbestrating.

Als er vanuit gegaan wordt dat 50% van de semi-verharding wordt meegerekend als verhard oppervlak en 50% als onverhard oppervlak, dan bedraagt de benodigde bergingseis voor het plan circa 122 m³.

Afvoer hemelwater

Het plangebied biedt voldoende ruimte voor compenserende maatregelen. Vanwege de lage grondwaterstand is het mogelijk om voorzieningen voor waterberging te realiseren. Beoogd wordt om een wadi te realiseren binnen het plangebied, aan de kant van de Oude Kerkstraat. Het hemelwater wat op de daken valt kan hierin worden opgevangen. De wadi krijgt een bergingscapaciteit van circa 169 m³. Hiermee wordt ruim voldoende aan de benodigde compensatie op basis van het waterschapsbeleid. Gezien de goede doorlatendheid van de bodem kan het hemelwater ter plaatse in de bodem infiltreren. De wadi zal wel een overloopconstructie krijgen op de naastgelegen, bestaande sloot om ook bij hevige regenval te zorgen dat het water kan wegstromen.

Binnen het plangebied en langs de Oude Kerkstraat worden tevens nieuwe bomen aangeplant, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding in het plangebied. Het regenwater en afvalwater zullen in ieder geval gescheiden worden ingezameld.

Aandachtspunten

Het plangebied ligt iets lager dan haar omgeving (circa 40 cm). Bij de aanleg van bebouwing dient daarom rekening te worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte ten opzichte van de GHG.

Indien gekozen wordt om aan de bergingseis te voldoen door het realiseren van bergings- of infiltratievoorzieningen moet met verschillende zaken rekening gehouden worden. In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

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

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water, indien er een wadi wordt aangelegd met voldoende bergingscapaciteit conform de rekenregel van Waterschap De Dommel en na inachtneming van voornoemde aandachtspunten, geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Voor onderhavige planontwikkeling is een quickscan flora en fauna opgesteld door Tritium Advies (kenmerk 1801/016/EB-04, d.d. 22 mei 2023). Dit om te bepalen of de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (BWBR0037552 – Nederland). Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten. Dit onderzoek voorziet in deze toetsing van de gebieds- en soortenscherming. De belangrijkste conclusies en adviezen zijn hierna opgenomen. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 2,7 kilometer vanaf het plangebied ligt Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Met het meest nabije Natura 2000-gebied op minder dan 10 kilometer afstand valt een negatief effect van de geplande acties op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten (Aanpak Stikstof). Door de korte afstand kan er mogelijk verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een stikstofberekening om eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de geplande inrichtings-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden (gebruikersfase) op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is daarom noodzakelijk.

Met betrekking tot stikstof is door Tritium Advies derhalve een berekening stikstofdepositie uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase van de beoogde planontwikkeling (kenmerk 1801/016/EB-03, versie B, d.d. 11 december 2023). Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2023.0.1 blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de activiteiten in de gebruiks- en aanlegfase van onderhavig planvoornemen. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijke aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van een natuurgebied door de geplande werkzaamheden moet in kaart gebracht worden, met uitzondering van verspreiding van stoffen via de lucht of het water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied gelegen dat een negatief effect op dat natuurgebied niet verwacht wordt. Daarnaast liggen er meerdere woningen en boerderijen tussen het plangebied en het

natuurgebied waardoor er geen negatieve effecten als gevolg van het planvoornemen te verwachten zijn.

Soortenbescherming

Bij de uitvoering van sloop- en bouwprojecten kunnen werkzaamheden veelal niet achterwege gelaten worden. Het is daarbij verplicht om maatregelen te nemen en daarmee de nadelige gevolgen op inheemse plant- en diersoorten te beperken of te voorkomen. De belangrijkste eindconclusies uit de quickscan flora en fauna daaromtrent zijn:

- Verstoring op de bomen ten westen van het plangebied (door bijvoorbeeld licht) dient voorkomen te worden of er dient met aanvullende stappen te worden uitgesloten dat de bomen fungeren als verblijfplaats voor vleermuizen.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstoring effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Het plangebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels.
- Om vestiging van oeverzwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverzwaluwen (maart - juni) te worden voorkomen.
- Om vestiging van rugstreeppadden binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het plangebied in het voortplantingsseizoen (april - september) van de rugstreeppad te worden voorkomen.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder 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. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

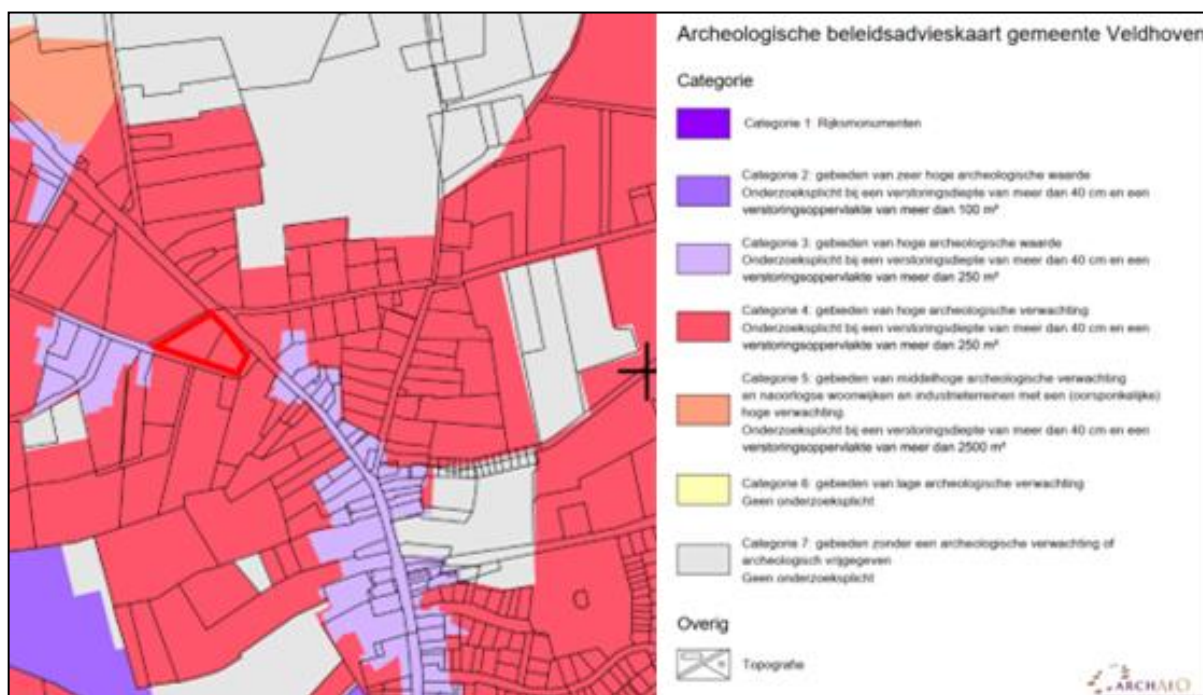
Met inachtneming van voorgaande zijn negatieve effecten op de beschermde flora en fauna als gevolg van de beoogde planontwikkeling uit te sluiten.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

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.

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorie met een hoge archeologische verwachtingswaarden (zie figuur 4.4).



Figuur 4.4: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven (plangebied rood omlijnd)

Toetsing bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan geldt voor onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van de ver/-nieuwbouw van bestaande gebouwen en de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m² of waarbij de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door

voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijv. door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Ter plaatse van het plangebied heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden en verkennend booronderzoek, uitgevoerd door Transect (Transect-rapport 4751, 'Veldhoven, Hoeve Hoogeind, gemeente Veldhoven (NB), Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase' d.d. 14 december 2023). De resultaten zijn als volgt:

- Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen en een lage verwachting voor de periode Nieuwe tijd. Het plangebied ligt op een dekzandwelling, tussen twee dekzandruggen in. Op basis van de bodemkaart is er in het plangebied een bouwlanddek gevormd. Zover bekend is het plangebied nooit overdekt geraakt met veen en is het hierom waarschijnlijk vanaf het Laat-Paleolithicum goed bewoonbaar geweest. In de directe omgeving van het plangebied zijn vindplaatsen bekend uit alle periodes vanaf de Steentijd. Voor de periode Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting aangezien het plangebied niet bebouwd is op topografische kaarten uit de Nieuwe tijd. De verwachting op het voorkomen van oudere bewoning is hierom laag.
- Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied dekzand aanwezig is. De top van het dekzand ligt op een diepte tussen 35 – 55 cm -Mv (20,9 – 21,1 m NAP). In boring 5 en 6 is het dekzand aangetroffen vanaf respectievelijk 70 en 90 cm -Mv (20,7 en 20,6 m NAP). Er is in het gebied sprake van egalisatie, waarbij naar verwachting circa 30 cm van de oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen. Een eventueel aanwezig sporenniveau kan echter nog intact zijn. Gezien de resultaten van het veldonderzoek kan de hoge verwachting op resten uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen gehandhaafd blijven. Vindplaatsen uit de steentijd (Laat- Paleolithicum – Mesolithicum) zullen niet meer intact zijn. De verwachting op resten uit deze periode kan naar laag worden bijgesteld.

Advies

Voor het plangebied zal een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden, die de bouw van een hotel, restaurant en bedrijfswoning mogelijk moet maken. Bij de herinrichting zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden, die naar verwachting het archeologisch relevante niveau zullen verstoren. In het gebied is namelijk sprake van een hoge archeologische verwachting. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan en de geplande graafwerkzaamheden wordt daarom een vervolgonderzoek geadviseerd (karterende en waarderende fase). Gezien de verwachting op grondsporen kan dit het beste in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk die op voorhand door de bevoegde overheid, in deze de gemeente Veldhoven, moet worden goedgekeurd.

De volledige rapportage van het archeologisch onderzoek is toegevoegd als bijlage 6.

4.8.2 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle

cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

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

Provinciaal beleid

Het plan ligt op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) van de provincie Noord-Brabant binnen enkele archeologische- en cultuurhistorische aanduidingen/regio's.

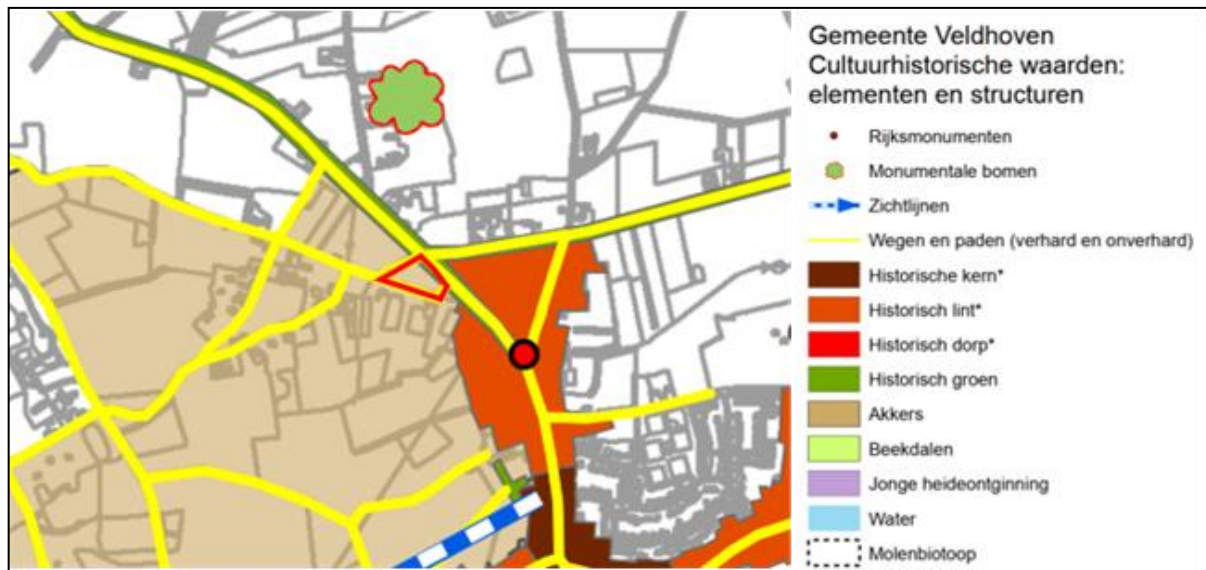
Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. Dit behelst een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten- en ruggen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven. De ontwikkelingsstrategie houdt het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de regio in en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de cultuurhistorische waarde van de Kempen.

Het plangebied is verder gelegen in de cultuurhistorische vlak Akkercomplex Zandoerle, deel uitmakend van het cultuurhistorische landschap Oud zandlandschap Oerle-Knegsel. Het gebied bestaat uit een open akkercomplex met bolle ligging, steilranden en zandwegen. In de Oerlesche en Zandoerlesche Bosschen liggen relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. Er wordt gericht op het planologisch beschermen van de waarden en de kenmerken van het gebied.

Verder ligt het plangebied binnen het archeologisch landschap Kempenland, gekenmerkt door een Zandlandschap (terrassenlandschap met dekzandreliëf, dekzandreliëf, beekdal, stuifduinen). Om dit landschap te beschermen dient het bodemarchief duurzaam en in samenhang behouden te worden (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid).

Gemeentelijke beleid

Figuur 4.5 geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven weer. Het plangebied ligt ter plaatse van een akkercomplex, zoals ook uit het provinciaal beleid is gebleken, en grenst aan een historische lint. Er liggen verder geen elementen of structuren van cultuurhistorische waarde in het plangebied.



Figuur 4.5: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Veldhoven (plangebied rood omlijnd)

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de ruimtelijke structuren van de gebieden die van provinciaal en gemeentelijk cultuurhistorisch belang zijn. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke is toegevoegd als bijlage 1. De groene inrichting van het plangebied versterkt de waarden van het gebied. Voor de regio Kempen wordt gericht op het toeristisch-recreatief ontsluiten. Het planvoornemen behelst een hotel met maximaal 16 kamers voor recreatief en zakelijk gebruik, een dienstwoning en een restaurant. Door de kleinschaligheid van het hotel wordt de cultuurhistorische waarde van de regio niet aangetast. Het beschermen van de waarden van het archeologisch landschap is behandeld in paragraaf 4.8.1. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheidsbeleid

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

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

omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal veel aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid en milieu. Hiervoor zal aansluiting worden gezocht bij de betreffende geformuleerde doelstellingen uit het milieubeleidsplan 2010-2014 (evaluatie 2016) van de gemeente Veldhoven en het Convenant Duurzaam Bouwen.

Klimaatbeleid Veldhoven 2.0

Het lokale klimaat programma (SLOK) liep eind 2012 af. Dit was de reden om het lokale klimaatbeleid te herijken. Het uitgangspunt is een duurzaam Veldhoven in 2030. Momenteel is van de broeikasgassen alleen de CO₂-uitstoot inzichtelijk. Veldhoven streeft dan ook naar een CO₂ neutrale gemeente na 2050. De eerste CO₂-voetafdruk die volledig is voor Veldhoven is het jaar 2008: 304 kiloton CO₂. De uitstoot wordt voor een groot deel (72%) bepaald door de gebouwde omgeving. Dit betreft woningen, winkels, kantoren, commerciële dienstverlening en bedrijfspanden.

De doelstellingen voor Veldhoven zijn:

- tussenstreven: reductie van 20% CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 2008;
- 2013-2015: realiseren van de beperking van de CO₂- uitstoot binnen de gemeente Veldhoven met 2% per jaar ten opzichte van 2008;
- actieve inzet om duurzame energie op te wekken binnen Veldhoven, dan wel initiatieven hiertoe te ondersteunen;
- realiseren van een besparing op het gemeentelijke energieverbruik van 2% per jaar ten opzichte van 2012;
- de gemeente koopt voor het eigen energieverbruik groen in en wekt zelf stroom op met zonnepanelen.

Uit de Landelijk Klimaatagenda 2011-2014 'Werk maken van klimaat' kiest Veldhoven voor de volgende speerpunten als prioriteit:

- bestaande woningen en gebouwen energiezuiniger maken;
- lokale duurzame economie.

Daarnaast besteedt Veldhoven binnen het bestaande beleid ook aandacht aan de speerpunten:

- naar energie neutrale nieuwbouw;
- groen gas en elektrisch vervoer;
- energiebesparing bedrijven via handhaving;
- lokale duurzame energieproductie;
- transitie naar de klimaat neutrale stad en regio.

Gemeente Veldhoven speelt haar rol in het klimaatbeleid door het goede voorbeeld te geven en stimuleert daarnaast andere partijen tot duurzame bijdragen. Ze treedt hierbij op als regiegemeente met een zakelijke en realistische benadering. Het initiatief ligt vaak bij burgers, bedrijven, onderzoek- en onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Gezamenlijk wil de gemeente aan de slag gaan met projecten. Het klimaatbeleid 2.0 wordt in principe uitgevoerd binnen de (financiële en capacitaire) kaders van het Milieubeleidsplan.

Nieuwbouw

In nieuwbouwprojecten met betrekking tot woningbouw wordt de lat op het gebied van duurzaamheid hoog gelegd bij de planvorming en realisatie. Voor de woningen worden hierbij GPR-gebouw ambities gehanteerd. Recente voorbeeldprojecten met veel duurzaamheid zijn Kempen Campus, MFA Noord en het Energyhouse. Ook als de gemeente geen eigenaar is van de grond stimuleert zij de bouwer in het vergunningentraject een duurzame woning te laten ontwikkelen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Bij de realisatie van het plan wordt rekening gehouden met het klimaatbeleid. Voor de bedrijfswoning stelt de gemeente geen extra eisen ten aanzien van de GPR-score. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde GPR-score van 7,5. Voor het thema energie bedraagt de GPR-score minimaal 7,0.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het planvoornemen is berekend op basis van de normen uit de gemeentelijke Parkeernormennota 2021. Bij het bepalen van de parkeernormen is uitgegaan van een hotel met maximaal 16 kamers, een restaurant met een bvo van 271 m² en een bedrijfswoning. Tabel 4.5 geeft de parkeerberekening weer.

Tabel 4.5: parkeernormen

Type gebouw	Norm	Per	Benodigde parkeerplaatsen
Restaurant, horeca	13	100 m ² bvo	13 x 2,71 = 35,23
Logies / hotel (2-sterren)	4,7	10 kamers	4,7 x 1,6 = 7,52
Dienstwoning	1,9	woning	1,9 x 1 = 1,9
Totaal			44,65 parkeerplaatsen

In het bouwplan zijn 48 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien ten behoeve van de nieuw te realiseren ontwikkeling. Dit is voldoende om te voldoen aan de parkeernormen.

Om te borgen dat ook daadwerkelijk in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid en dat deze parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie bepaald. Daarbij is uitgegaan van een 'Sterk Stedelijk' gebied en een ligging in 'Rest bebouwde kom'. In de CROW-publicatie 381 is echter geen verkeersgeneratie opgenomen voor een restaurant. Aangenomen wordt dat elke parkeerplaats behorende bij het restaurant 2 à 3 keer per dag wordt gebruikt (ivm turnover van de tafels in de horecagelegenheden). Dit levert een verkeersgeneratie op van 4 à 6 verkeersbewegingen (aankomen en vertrekken) per etmaal.

Evenals bij het bepalen van de parkeernorm is bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van een hotel met maximaal kamers, een restaurant met een bvo van 271 m² en een bedrijfswoning. Tabel 4.6 geeft de verkeersgeneratie weer. De verkeersgeneratie is gebaseerd op het gemiddelde van de vermelde normen.

Tabel 4.6: verkeersgeneratie

Type gebouw	norm	Per	verkeersgeneratie
Restaurant, horeca	4,0 - 6,0	parkeerplaats	5,0 x 36 = 180
Logies / hotel (2-sterren)	9,3 - 10,5	10 kamers	9,9 x 1,6 = 15,84
Dienstwoning	6,7 - 7,5	woning	7,1 x 1 = 7,1
Totaal			202,94 verkeersbewegingen

De totale verkeersgeneratie bedraagt (afgerond) 203 verkeersbewegingen per etmaal.

De etmaalintensiteit op het Hoogeind bedraagt circa 695 motorvoertuigen en op de Oude Kerkstraat 698 motorvoertuigen (prognosejaar 2033 conform 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoeve Hoogeind te Veldhoven' van Tritium Advies, d.d. 24 maart 2023). De verkeersintensiteit zal ten gevolge van het plan met circa 30% toenemen op de aangrenzende wegen.

Er heeft recentelijk een herstructurering van het Hoogeind en de Oude Kerkstraat, waarbij de wegen zijn bestraat met klinkers en de maximumsnelheid is verlaagd van 50 km/u naar 30 km/u. Dit komt de veiligheid op deze wegen ten goede. Gezien de recreatieve functie wordt de verkeersaantrekkende werking van het plan met name verwacht in de weekenden en vakantieperiodes en zal nagenoeg geen effect hebben op de verkeersintensiteit tijdens te spitsuren op werkdagen. Derhalve kan worden gesteld dat het plan niet zal leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.

Fietsparkeren

Aan de noordwestzijde van het plangebied komt er een ontsluiting voor langzaam verkeer. Aan deze zijde is er tevens voldoende ruimte voor het parkeren van fietsen. Op basis van de normen uit de Parkeernormennota 2021 van de gemeente Veldhoven is het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen berekend. Evenals bij het bepalen van de parkeernorm voor autoparkeren is uitgegaan van een hotel met maximaal 16 kamers, een restaurant met een bvo van 271 m² en een bedrijfswoning.

In de parkeernormennota zijn echter geen fietsparkeernormen voor een hotel opgenomen. Over het algemeen ligt het aantal hotelgasten dat met de fiets komt vrij laag. Echter, aangezien het plan op een kruispunt van fietsroutes is gelegen, wordt ervan uitgegaan dat de norm voor onderhavig planvoornemen hoger ligt dan gemiddeld. De fietsparkeernorm ligt gemiddeld tussen de 0,1 en 0,4 per kamer (op basis van fietsparkeernormen van andere gemeentes). In onderhavige situatie wordt derhalve uitgegaan van een fietsparkeernorm van 0,5 per kamer. Tabel 4.7 geeft de fietsparkeerberekening weer.

Tabel 4.7: fietsparkeernormen

Type gebouw	Norm	Per	Benodigde parkeerplaatsen
Restaurant, horeca	13	100 m ² bvo	13 x 2,71 = 35,23
Logies / hotel (2-sterren)	0,5	kamer	0,5 x 16 = 8
Dienstwoning	1	kamer	1 x 2 = 2
Totaal			45,23 parkeerplaatsen

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Binnen het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd voor het benodigd aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering. De verkeersaantrekkende werking van het plan wordt met name verwacht in de weekenden en vakantieperiodes en zal nagenoeg geen effect hebben op de verkeersintensiteit tijdens te spitsuren op werkdagen. Derhalve kan worden gesteld dat het plan niet zal leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.12 Milieueffectenrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling binnen het plangebied is de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of;
- Een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de ontwikkeling opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn verschillende milieuaspecten ten gevolge van de planontwikkeling beoordeeld. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van de milieuaspecten.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling binnen het plangebied vele malen lager ligt dan de drempelwaarde en gelet op de beoordeling van de verschillende milieuaspecten waaruit blijkt dat er geen negatieve aspecten te verwachten zijn ten gevolge van de planontwikkeling, wordt een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 Procedure

5.2.1 Samenspraak

In het kader van de ontwikkeling heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Daarbij is de Dorpsvereniging Oerle op verschillende momenten in het ontwikkelproces betrokken en zijn er keukentafelgesprekken geweest met omwonenden. Het verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

5.2.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden overlegd met diverse andere overheden en instanties.

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

Het vooroverleg van het concept-ontwerpbestemmingsplan is gestart op 14 januari 2022 en toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Ministerie van Defensie.

5.2.3 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan zes weken lang ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. De resultaten hiervan worden op een later moment in deze toelichting verwerkt.

5.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt te zijner tijd vastgesteld door de gemeenteraad.

6 Juridische opzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00159-0201. 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.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding. 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 bestemmingen en de aanduidingen 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.

6.3 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.

6.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, die bestaan uit de begrippen en de wijze van meten.

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.

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 'Gemengd':

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven van categorie 1 en categorie 2, een hotel met maximaal 16 kamers voor overnachtingsmogelijkheden en een bedrijfswoning, met de daarbijhorende voorzieningen voor tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, fietsenstallingen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, terrassen en dergelijke. Een bedrijfswoning is enkel toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. De hoofdgebouwen en bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Tevens zijn op de verbeelding de maximale bouw- en goothoogten aangegeven.

Artikel 4 'Archeologie Waarde - 2':

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarde

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 5. Anti-dubbelregel

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 6. 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.

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.

Tenslotte zijn regels opgenomen over parkeren. Bij (nieuw)bouw dient altijd voldaan te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het bouwen strijdig met het bestemmingsplan.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en de regels ten aanzien van het parkeren. Bij wijziging van gebruik dient altijd voldaan te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het gebruik strijdig met het bestemmingsplan.

Artikel 8. Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullende regels gesteld in verband met de nabije ligging van het vliegveld Eindhoven. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)' geldt in aanvulling op wat verder in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen en maatvoeringen.

Artikel 10. Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigingen betreffen het overschrijden van bestemmingsgrenzen, het aanpassen van de bedrijfswoning indien er sprake is van herbouw en het aanpassen van opgenomen bepalingen met verwijzingen naar wettelijke regelingen.

6.3.4 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.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Berekening stikstofdepositie
- Bijlage 6: Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog