



Ontwerp Bestemmingsplan

Zandoerleseweg naast 22

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0861.BP00167-0301



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Bestemmingsplan Zandoerleseweg naast 22

Datum: 24-06-2022

Projectnummer: 2019.152

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Beleidskader	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Nationaal beleid	10
2.3 Provinciaal beleid	14
2.4 Regionaal beleid	25
2.4 Gemeentelijk beleid.....	28
3. Beschrijving ontwikkeling	37
3.1 Bestaande en toekomstige situatie	37
3.2 Landschappelijke inpassing	38
3.3 Duurzaamheid	39
3.4 Conclusie	40
4. Milieutechnische aspecten	41
4.1 Bodem.....	41
4.2 Luchtkwaliteit	42
4.3 Externe veiligheid	44
4.4 Vliegverkeer	46
4.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	47
4.6 Akoestiek.....	50
4.7 Archeologie	52
4.8 Water	54
4.9 Natuur(waarden) en stikstof.....	60
4.10 Kabels en (buis)leidingen	61
4.11 M.e.r.-beoordeling	62
4.12 Ontsluiting en parkeren.....	64
4.13 Volksgezondheid (in relatie tot veehouderijen) en spuitzones	64
5. Uitvoeringbaarheid	66
5.1 Economische uitvoerbaarheid	66
5.2 Procedure	66



6. Juridische opzet	68
6.1 Plansystematiek.....	68
6.2 Toelichting op de verbeelding	68
6.3 Toelichting op de regels	69
7. Slotconclusie.....	70

Bijlagen

1. Dolmans Landscaping Group, Landschappelijk inpassingsplan, vier woningen aan de Zandoerleseweg Veldhoven, 24 juni 2022
 - 1.1 Plattegrond landschappelijk inpassingsplan Zandoerleseweg 240601
2. MILON, Verkennend bodemonderzoek Zandoerleseweg ong, projectnummers: 20211602, 20 mei 2021
3. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zandoerleseweg naast 22 Veldhoven, realisatie woningen, referentie: 20210651.v02, 6 april 2022
4. MILON, Watertoets ter plaatse van de Zandoerleseweg (ong.) te Veldhoven, projectnummer: 20203453, 20 mei 2022
5. Van Nierop, Quicksan flora en fauna, Zandoerleseweg Veldhoven, project: 3349, 2 juni 2021
6. MILON, Stikstofdepositietoets voor het realiseren van nieuwbouwhuizen aan de Zandoerleseweg te Veldhoven, referentie: 20203453-1 versie 2, 20 mei 2021
7. Bouwtitelovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om het thans voor agrarische activiteiten in gebruik zijnde perceel naast de Zandoerleseweg 22 te Veldhoven in te richten met vier vrijstaande woningen. Initiatiefnemer heeft bij brief (principeverzoek) laten weten dit voornemen te hebben. Gemeente heeft op 24 december 2019 laten weten in te stemmen met dit verzoek. Bij brief van 15 januari 2020 (principebeoordeling) heeft gemeente laten weten onder welke voorwaarden deze medewerking wordt verleend voor de oprichting van vier vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Het realiseren van de vier woningen worden in principe toegestaan, maar vormt pas een meerwaarde als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woningen worden landschappelijk ingepast;
- er vindt een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

Overige voorwaarden voor de principemedewerking zijn:

- er wordt gestreefd naar nul-op-de-meter woningen;
- tenminste twee woningen zijn geschikt voor senioren (nul-treden woningen).

Het bestaande perceel heeft een oppervlakte van 4.040 m² en ligt ten westen van de kern Veldhoven. Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' van kracht. Het perceel heeft daarbinnen de enkelbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Het bouwen van woningen is in strijd met deze bestemming.

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan legt derhalve een planologische en juridische basis om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.



Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het bouwplan voor de ontwikkeling van een woning ter plaatse van het plangebied aan de Zandoerleseweg te Veldhoven.

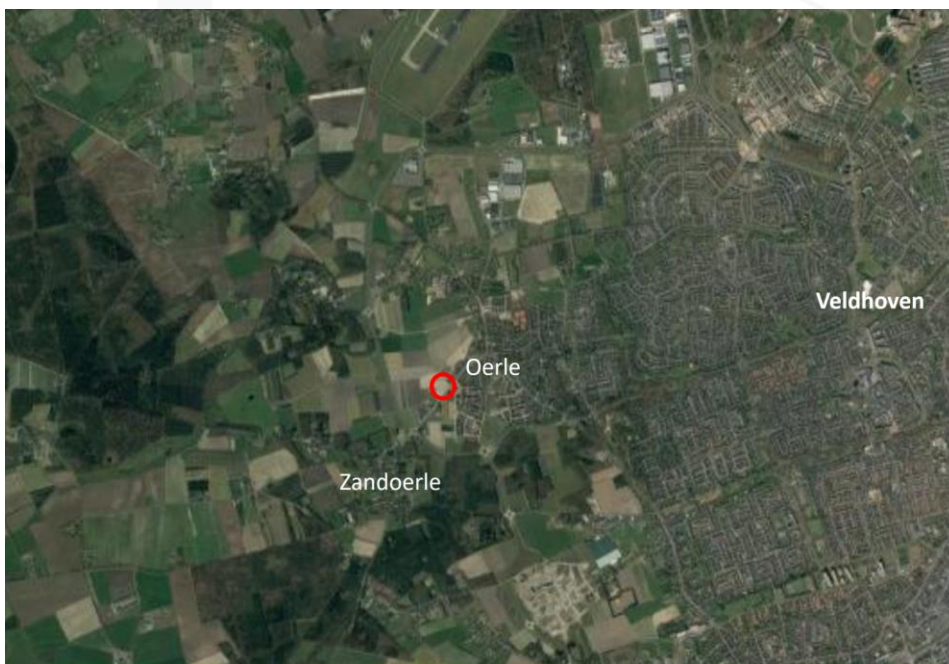
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, aan de westzijde van het dorp Oerle, gemeente Veldhoven. De Zandoerleseweg kan getypeerd worden als een afronding van het dorp Oerle, behorende tot en aansluitende op (de gemeente) Veldhoven. De Zandoerleseweg is een landelijke weg, welke zich kenmerkt door woningen in lintbebouwing, met hier en daar open ruimte en zichtlijnen richting het buitengebied. De Zandoerleseweg loopt tot aan het gehucht Zandoerle.

Het plangebied ligt in het Kempenlandschap dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwisseling tussen bossen en meer open (heide)gebieden. Rondom de natte delen van de beekdalen is sprake van een kleinschalig coulisselandschap met veel opgaande beplanting in de vorm van houtwallen. Het plangebied ligt op basis van de geomorfologische kaart in de overgang van een dekzandvlakte naar een ondiep dal.

In het oosten en zuiden van het plangebied liggen aaneengesloten boscomplexen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder diverse agrarische en agrarisch-gerelateerde bedrijven, het nodige areaal aan bos en natuur en burgerwoningen. Navolgende luchtfoto is ontleend aan Google Maps en geeft een beeld van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.





 Globale ligging plangebied

Op navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



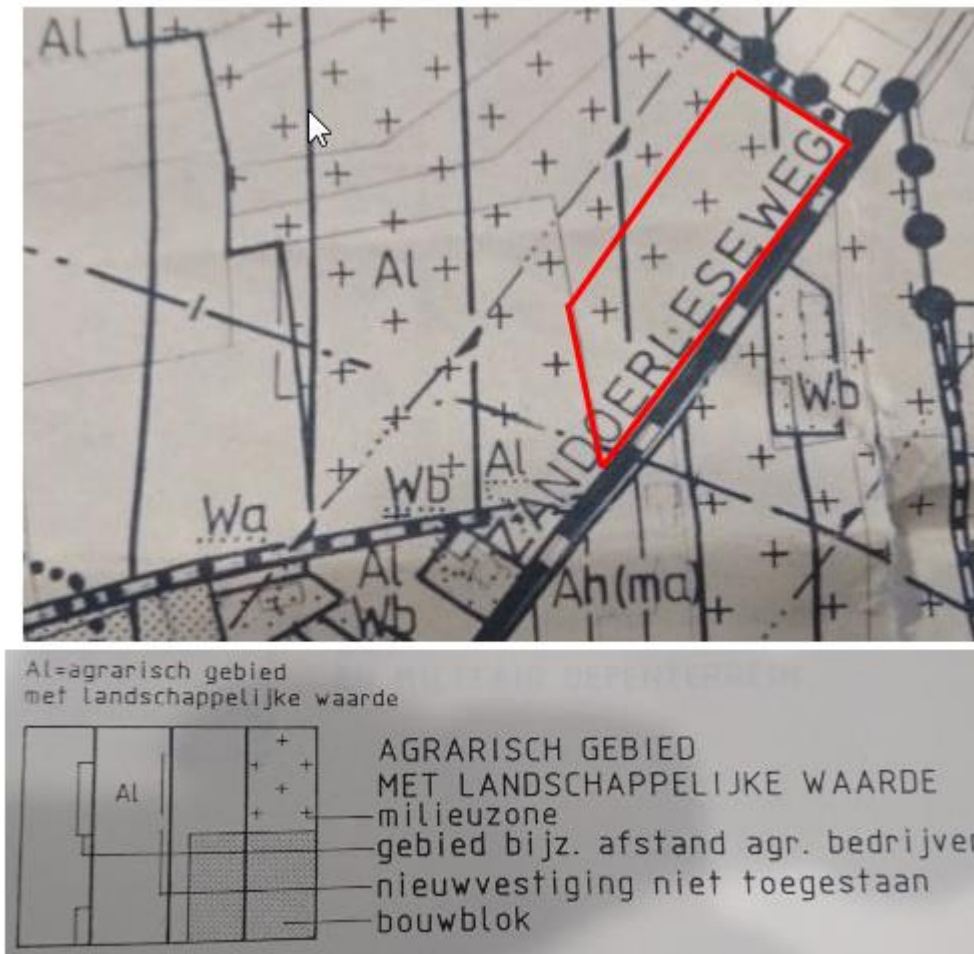
 Plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'.

Op navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' zijn ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



Het oprichten van woningen is in strijd met deze bestemming(en). Onderhavige plantoelichting onderbouwt dat een partiële herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van vier woningen verantwoord is.

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 raadpleegbaar via



www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke website waarop alle bestemmingsplannen van Nederland staan. Alleen de digitale versie is juridisch bindend. 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.

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 behandelt het beleidskader. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 tenslotte bevat de slotconclusie.



2. Beleidskader

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Veldhoven vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.2 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.



Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met mede-overheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.



Doorwerking plan(locatie)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

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 Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel



sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.



2.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader

Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig plan betreft de bouw van vier Ruimte-voor-Ruimte woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woning. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer naar de directe omgeving plaatsvindt. Het ontwerp van de woning en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woning wordt gerealiseerd op basis van het Ruimte voor Ruimte-principe, wat betekent dat er elders in de provincie reeds stallen zijn gesloopt. Per saldo is er dus sprake van 'ontstening' van het buitengebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De woning wordt zorgvuldig ingepast binnen de huidige bebouwings- en landschapsstructuur. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan de huidige kwaliteiten en is passend binnen het huidige vestigingsklimaat.



Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Toetsingskader

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Doorwerking plan(gebied)

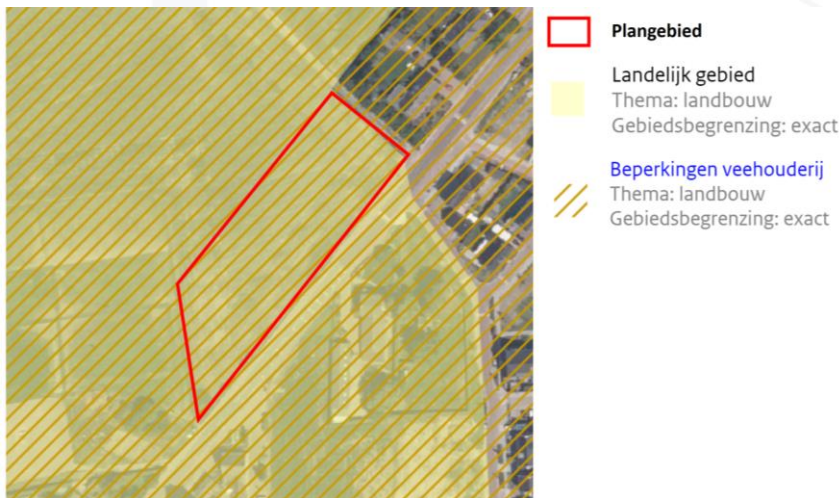
De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubescherming	Nee
Landbouw	Ja
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Ja
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Ja
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied gelegen in het 'Landelijke gebied' en verder aangeduid als gebied voor 'Beperkingen veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Onderhavig plangebied is gelegen in het Landelijk gebied van de provincie Noord-Brabant. Er wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een vier nieuwe woningen, aan de rand van een bestaande dorpskern in de gemeente Veldhoven. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van beperkingen veehouderij hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft de voorwaarden waaronder binnen het plangebied het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte worden mogelijk is. Met artikel 3.79 is aansluiting gezocht bij de regels uit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' van de provincie Noord-Brabant:

1. De planontwikkeling vindt plaats op grond van een viertal Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels.
2. De planontwikkeling vindt plaats op een ruimtelijk gezien aanvaardbare locatie als bedoeld in 3.78. Er is sprake van een logische koppeling op lintbebouwing in het kernrandgebied. De Zandoerleseweg kan getypeerd worden als een afronding van het dorp Oerle, behorende tot en aansluitende op (de gemeente) Veldhoven. De Zandoerleseweg is een landelijke weg, welke zich derhalve kenmerkt door wonin-



gen in lintbebouwing, met hier en daar open ruimte en zichtlijnen richting het buitengebied.

3. Het plan is in stappen teruggebracht naar de huidige ruime opzet met vier vrijstaande woningen op forse kavels. Nieuwe bebouwing sluit aan op het historisch lint, zoals ingetekend op de gemeentelijke CHW kaart. Ook de omgevingsvisie spreekt over behouden van dorps sfeer, beschermen cultuurhistorische landschappen, herkenbare linten etc.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.



Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen behelst de oprichting van vier woningen in het landelijk gebied van de gemeente Veldhoven. Er is sprake van een zorgvuldige inpassing van het nieuwe plan in de bestaande omgeving. Hierbij wordt de voorgestane ontwikkeling geïntegreerd binnen bestaand gebied, met vooraf vastgestelde kwaliteiten. Met respect voor deze omgevingskwaliteiten wordt een zorgvuldig inpassingsplan opgesteld welke de kwaliteiten ter plaatse een plaats bieden in de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is reeds toegelicht op welke wijze de waarden worden gewaardeerd en de nieuwe woning wordt ingepast in de bestaande situatie. Waarbij de woningoprichting niet los mag worden gezien met de voorgenomen landschappelijke inpassing.

Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling namelijk reeds bijdraagt aan een investering in het landschap.

Bij zowel het ontwerpen van het bouwplan als bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de landschaps-/inrichtingsschets, is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden en kwaliteiten en huidige landschappelijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten (zie hiervoor hoofdstuk 3 van deze plantoelichting en [bijlage 1](#)). Zodoende kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit zelfs verbeterd worden.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk is beschreven dat de onderhavige Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling voldoet aan de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- het vrijstaande en grondgebonden woningen betreffen;
- de nieuwe woningen direct ontsluiten op bestaande wegen;
- de nieuwe woningen er niet voor zorgen dat de kernrandzone dichtslibt;
- de eventueel aanwezige doorzichten c.q. zichtlijnen zo goed als redelijkerwijs mogelijk behouden moeten blijven;
- de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen op een vrij gelegen kavels worden gerealiseerd;
- de nieuwe woningen geen seriematige bouw kennen, maar zich kenmerken door individuele bouw.

De voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

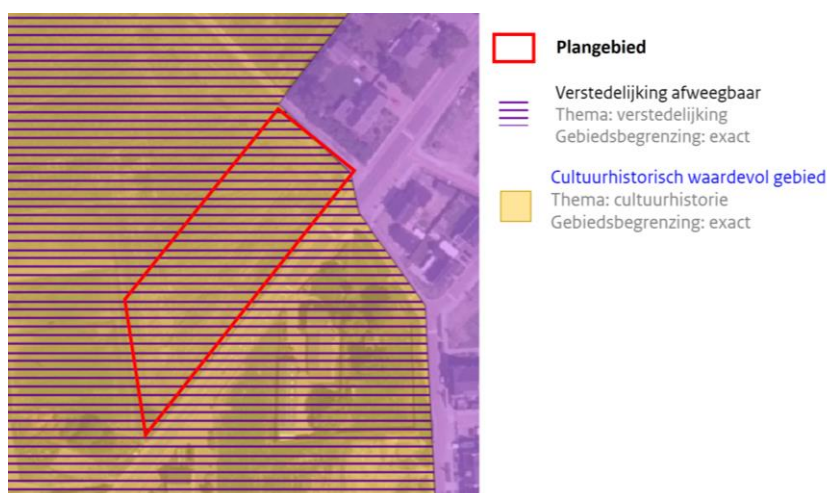
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschrijft het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand



ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Het voorgenomen bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving. In het verlengde van de constatering dat er op grond van het Bro geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is er volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of een aanzet daartoe.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Een bestemmingsplan van toepassing op 'Verstedelijking afweegbaar' kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie en er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling dient daarnaast bij te dragen aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Een en ander dient gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen. Binnen de gebieden aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' is de oprichting van woningen in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte voorstelbaar, en kan deze bijdragen aan de kwaliteitsverbetering ter plaatse.

De gebieden aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Interim omgevingsverordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW 2010, herziening 2016).

Vanwege de aanduiding als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' dient een bestemmingsplan:

- mede gericht te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;



- regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Met het oprichten van nieuwe woningen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het landelijk gebied. De aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' biedt echter de mogelijkheid om de oprichting van een woning mogelijk te maken.

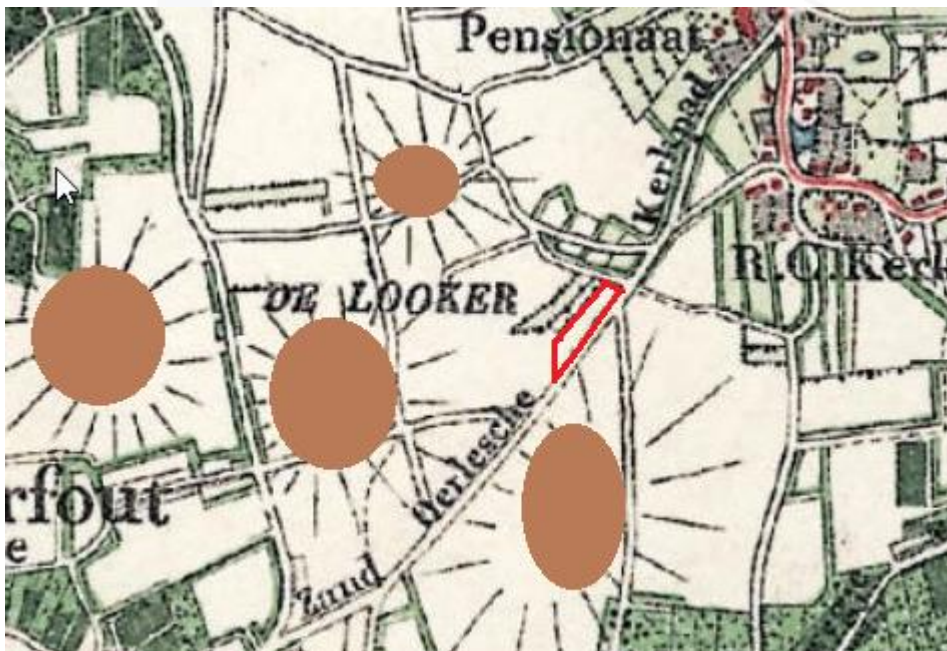
Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van vier woningen op thans onbebouwde gronden. Cultuurhistorisch gezien, is het met name wenselijk om de waarden van het gebied en de wegenstructuur als geheel in acht te nemen bij de oprichting, volumebepaling en situering van de nieuwe woningen.

Vanuit archeologisch oogpunt geldt dat in het kader van de jaarlijkse veldcursussen van de Vrije Universiteit delen van het gebied aan de noordkant van de Zandoerleseweg de afgelopen jaren reeds zijn opgegraven. Ter plaatse bevond zich nog een deel van een eerder opgegraven inheems-Romeinse nederzetting. Perceel 1102 is in de campagnes van 2013 en 2014 volledig opgegraven en inmiddels ook gepubliceerd. Dit betekent dus dat de archeologische dubbelbestemming waarde archeologie is komen te vervallen. Bij de actualisering van de beleidsadvieskaart (2022) worden deze gegevens meegenomen. Met betrekking tot het aspect archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.7.

De te behouden cultuurhistorische waarden betreffen onder meer het akkercomplex (met reliëf, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes.

Het perceel is al lange tijd braakliggend en in gebruik als akker. Het plangebied is omringd door, maar niet gelegen op een 'bolvormig esdek'. De ontwikkeling past binnen het bestaande verkavelingspatroon. De locatie betreft een egaal perceel, dus het initiatief heeft geen gevolgen voor reliëf of kenmerkende structuren. Zie navolgende afbeelding met rood omlijnd de globale ligging van het plangebied (bron: topotijdreis.nl). De hogere stukken zijn de essen (zie bruin gemarkeerd).





De esdekken vormen dus het reliëf dat beschermingswaardig is. Deze kaart maakt goed zichtbaar dat deze ontwikkeling ruim buiten die 'esdekken' of 'bolle akkers' blijft die kenmerkend zijn voor het akkercomplex Zandoerle. De woningen komen op een plek die door die wat lagere en daardoor nattere ligging (een natuurlijke depressie) niet het meest geschikt was voor akkerbouw. Dit ondersteunt het argument dat de ontwikkeling in ieder geval niet ten koste gaat van het kenmerkende reliëf, dat de bolle akkers in stand blijven en dat van egaliseren of landingrepen nauwelijks sprake is. Tot slot blijft het achterland inclusief kenmerkend reliëf door de ruime opzet ook zichtbaar aan weerszijden van en tussen de woningen door.

Op het kaartje staat overigens ook het oude pad direct ten noorden van het plangebied. En ook de weg Toterfout - Zandoerleseweg waarop de oude rechthoekige hoofdverkaveling gebaseerd is. Dat verklaart ook de 'rare' punt van het huidige perceel (dit perceel is eigenlijk al eeuwen een soort restperceel). De oude verkaveling wordt derhalve gevolgd en het kenmerkende reliëf in het achterland blijft zichtbaar en in stand.

Binnen het perceel zelf zijn dus geen bijzondere historische bebouwing of structuren aanwezig, maar de ligging direct aan de Zandoerleseweg, tussen de weg en de kenmerkende bolle akkers, maakt dat er enige mate van openheid en zichtlijnen behouden moeten blijven. Derhalve is een 'doorkijk' tussen elke woning bedacht waar geen bebouwing in de vorm van bijgebouwen is toegestaan en geen opgaande begroeiing komt. Op die manier blijft het zicht op het open achterland verzekerd. Het plan is in stappen teruggebracht naar de huidige ruime opzet met vier vrijstaande woningen op forse kavels. Nieuwe bebouwing sluit aan op het historisch lint, zoals ingetekend op de gemeentelijke CHW kaart. Op deze kaart is het akkercomplex Zandoerle ingetekend als 'akkers'. Er zijn geen gevolgen voor de ingetekende zichtlijn vanuit het centrum van Oerle.



De weg ten noordoosten van het plangebied blijft beschikbaar als toekomstig wandelpad naar het achterland. Ook in zuidwesten is er ruimte voor een toegang/zichtlijn richting het akkercomplex, dankzij de grondruil die onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Het achterland blijft dus toegankelijk, met ook aan beide zijden van het initiatief een brede zichtlijn. Verwezen wordt naar het als bijlage 1 bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan.

Verder geldt dat aan het plangebied de aanduiding 'cultuurhistorie' is toegevoegd.

In hoofdstuk 3 is aangegeven met welk idee de nieuwe woningen worden opgericht en geïntegreerd in de bestaande situatie. Dit met respect voor bestaande waarden en kenmerkende elementen van het landschap. Doorzichten worden in stand gehouden en op onderdelen zelf verbeterd. Het landsschappelijke inpassingsplan is zo opgesteld, dat er aansluiting wordt gezocht met het cultuurhistorische belang. De door de provincie toegekende cultuurhistorische waarden worden hiermee gerespecteerd.

Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Binnen de als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Landelijk gebied' aangeduide gronden zijn onder voorwaarden ontwikkelingen mogelijk. Zo is er in het gemengd landelijk gebied voor kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In de kernrandzones is reeds een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

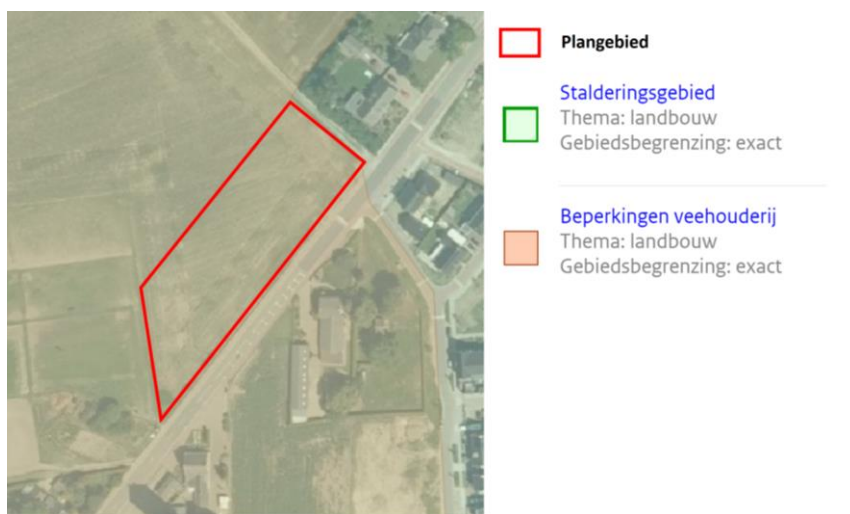


Doorwerking plan(gebied)

Met het oprichten van de nieuwe woningen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het landelijk gebied. Onder voorwaarden is deze ontwikkeling mogelijk binnen het gemengd landelijke gebied.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'Stalderingsgebied' en 'Beperking veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een vier woningen aan de kernrand van Veldhoven, in het buitengebied van de gemeente Veldhoven. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en beperkingen veehouderij hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- **Plangebied**
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
- Thema: waterkwantiteit
- Gebiedsbegrenzing: exact

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Veldhoven. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten Stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting zal worden geleverd door initiatiefnemer. Hiertoe is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn terug te lezen in paragraaf 8 van hoofdstuk 4 en de gehele rapportage is opgenomen als bijlage 4.

Conclusie

De functie die wordt opgericht geeft verdere invulling aan het karakter van landelijk wonen, aan de rand van een dorpskern. Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden, zoals genoemd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en is passend binnen de omgeving en de aanduidingen, zoals opgenomen binnen de diverse thema's die binnen de genoemde kaarten zijn verbeeld. Met oprichting van de woning wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities die de provincie heeft binnen deze structuren.



In dit hoofdstuk zijn de belangen en regels van de provincie Noord-Brabant behandeld. Er is verantwoord op welke wijze er met dit plan wordt voldaan of wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden die de provincie in haar beleid heeft opgenomen. Het belangrijkste onderdeel van de verantwoording zit in de kwaliteitsverbetering die tezamen dient te gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Derhalve is de verantwoording voor voorliggend plan met name daarop gericht. Tevens biedt het aan dit plan toegevoegde inpassingsplan inzicht in de ontwikkeling op het gebied van natuur en landschap.

Dolmans Landscaping Group heeft de ecologische, land(schapp)elijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kwaliteiten van de plangronden in ogenschouw genomen. De rapportage van Dolmans Landscaping Group (zie [bijlage 1](#)) geeft een eindbeeld voor land(schapp)elijke inpassing en versterking. Een en ander heeft geleid tot een plan, waarmee behoud van natuur- en landschapswaarden is gegarandeerd en er voor de nabije toekomst een duidelijke verbetering van de kwaliteiten op het gebied van flora en fauna kan worden verwacht.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie en verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

2.4 Regionaal beleid

Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

Toetsingskader

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. Dit is daarna op 13 december 2017 bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijk overleg van regio Zuidoost van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in 2018 de SGE visie op wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Ten slotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

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

- We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.



- We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principles:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Doelen die moeten worden behaald zijn:

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

Hoe gaan we dat doen?

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

Doorwerking plan(gebied)

Het toevoegen van de woningen draagt bij aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. De 7 Brainport Principles zijn in min of meerdere mate

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven.



Woondeal

Toetsingskader

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

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in de regio Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Het SGE heeft behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze behoefteeraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017 - in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.

Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024.

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

Het MIRT-onderzoek gaat uit van verder gaande verstedelijking in Veldhoven rond het City Centrum en op De Run. Het MIRT-onderzoek wordt uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord Het Verstedelijkingsakkoord moet in november 2021 worden ondertekend en vormt de nieuwe basis voor de regionale woningbouwafspraken. In de tussentijd wordt hierop voorgesorteerd. De opgave voor Veldhoven zal hiermee wezenlijk hoger liggen dan zoals aangegeven in de prognoses van 2020.



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

Doorwerking plan(gebied)

Dit bestemmingsplan maakt 4 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woondeal.

2.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Het vigerende bestemmingsplan is reeds behandeld in paragraaf 1.2. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het Masterplan Veldhoven-west (2007), de Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport, de Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers, het Landschapsplan Zilverackers, de Stadsvisie 2015-2030, de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009), de Woonvisie 2016, het Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit', de Duurzaamheidsvisie Zilverackers en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

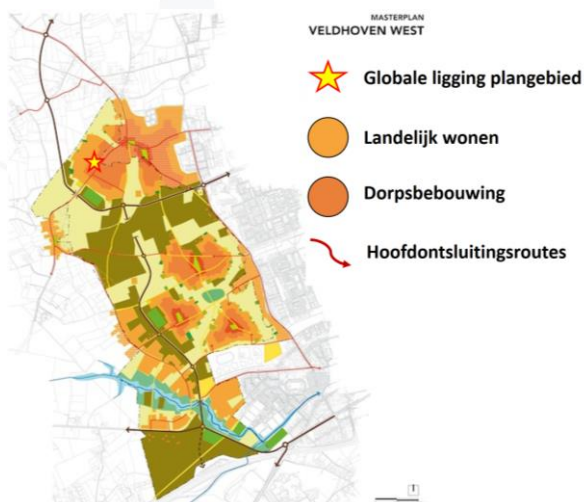
Masterplan Veldhoven-west (2007)

Toetsingskader

Voor het gebied ten westen van Veldhoven is een Masterplan vastgesteld. In dit masterplan is uitgangspunt dat een nieuw woongebied ingebed wordt in het huidige Kempische landschap waarbij de landschappelijke kwaliteiten, zoals houtwallen, bomenrijen, greppels de basis vormen voor het ontwerp. Creëren van nieuwe dorpen met een kern, en een woongebied binnen landschappelijke voorwaarden. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van mei 2007 met het vaststellen van het masterplan een keuze voor het zogenaamde alternatief; verspreid wonen, gemaakt.

Het streven vanuit het Masterplan voor het gebied Zilverackers aan de westzijde van Veldhoven is om een levensloopbestendige wijk te creëren waarin elk individu prettig kan wonen en een eigen levensstijl kan ontwikkelen. Er is ruimte om de dagelijkse hectiek te ontvluchten, tot rust te komen en te ontspannen. Hier worden recreatieve voorzieningen voor aangelegd, die een meerwaarde hebben voor alle Veldhovenaren. De inbedding van het woongebied door het Kempisch landschap met landschapselementen als houtwallen, bomenrijen, greppels en lintbebouwing vormt de basis voor het ontwerp. Speciale aandacht gaat naar de integrale versterking van onder andere archeologie, cultuurhistorie, natuurwaarden en water. De ambities op het aspect duurzaamheid zijn hoog en de intentie is om een zo duurzaam mogelijke wijk met zo energiezuinig mogelijke woningen te creëren. Navolgend is het kaartbeeld van het masterplan opgenomen.





Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied aan de Zandoerleseweg bevindt zich in het gebied dat is aangewezen om landelijk wonen mogelijk te maken. De ontwikkeling bestaat uit nieuwe bij de omgeving passende woningen, aan een bestaand lint en ontwikkeld in samenhang met de groene omgeving.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Masterplan Veldhoven West.

Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport

Toetsingskader

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:

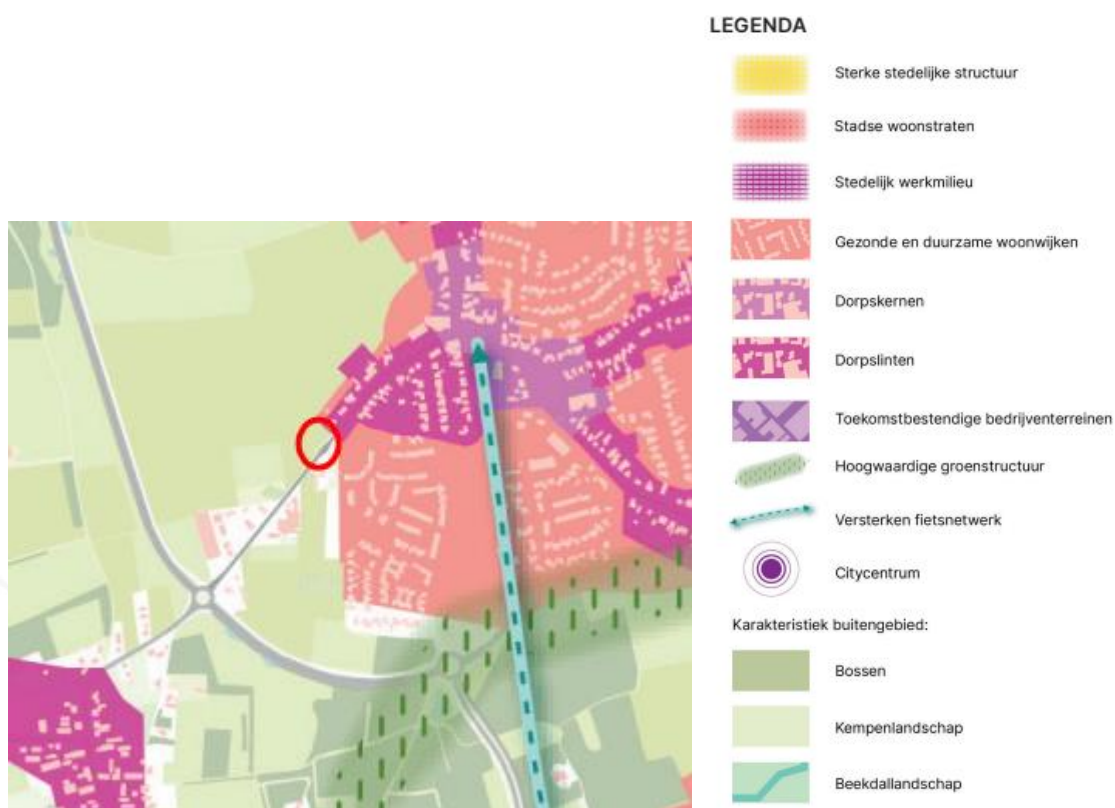
1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving



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 dorps 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.

Doorwerking plan(gebied)

De planlocatie van de ontwikkeling ligt in het 'Kempenlandschap' en sluit direct aan op het als zodanig aangewezen 'dorpslint' en 'gezonde en duurzame woonwijk' (zie navolgende uitsnede van de Visiekaart met rood omlijnd de globale ligging van de planlocatie). Voorliggende ontwikkeling geeft goed invulling aan de doelstellingen en uitgangspunten voor dergelijke gebieden en past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport.



Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers

Toetsingskader

Zilverackers moet uitgroeien tot een bijzonder gebied met dorpen in het groen. De basis voor deze ontwikkeling is gelegd in het masterplan Zilverackers. Het landschap waar Zilverackers in gerealiseerd wordt, vormt een belangrijke basis voor de ontwikkeling van Zilverackers. De uitgangspunten uit het masterplan zijn in dit document uitgewerkt tot een gebiedsvisie op het landschap van Zilverackers.

De gebiedsvisie schetst de invulling van het landschap rond de dorpen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden die voortkomen uit vastgesteld beleid en randvoorwaarden die voortkomen uit wensen en ambities. De beleidsmatige randvoorwaarden geven een beeld van de groenelementen die in de planvorming verankerd moeten worden. Die groenelementen vormen samen het groene casco om de dorpen. Op navolgend kaartbeeld is af te lezen dat het plangebied reeds enkele groen-gerelateerde aanduidingen heeft. Het gebied heeft een belangrijke taak toebedeeld gekregen op het gebied van groen, zichtlijnen en zichtbaarheid oude landschappelijke aanwezige lijnen.



Doorwerking plan(gebied)

De ontwikkeling van de woonlocatie wordt door initiatiefnemer gezien als een kans om de in de Giedsvisie Zilverackers aangeduide waarden en kenmerken op een duurzame wijze een plaats te bieden en het geheel met de woningbouw te integreren. In het landschappelijk inpassingsplan is verantwoord op welke wijze initiatiefnemer dit wenst te laten geschieden. Voor een nog betere aansluiting bij de aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna, is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de adviezen, waar mogelijk, zijn meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan. Er worden vier landelijke, vrijstaande woningen toegevoegd aan een gebied welke hiertoe de mogelijkheden biedt in de Structuurvisie.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Gebiedsvisie Zilverackers.



Landschapsplan Zilverackers

Toetsingskader

Het Landschapsplan Zilverackers uit 2011 geeft een verdere verfijning aan het beleid volgens de Gebiedsvisie landschap Zilverackers. Het Landschapsplan Zilverackers is namelijk een nadere invulling van het groenprogramma uit de gebiedsvisie en vormt de opmaat voor gedetailleerde inrichtingsplannen. Het plan geeft inzicht in de invulling van het landschap van het totale plangebied Zilverackers, aan de westzijde van Veldhoven.

Behoud van het karakter van de verschillende landschapstypen is een belangrijk uitgangspunt. De vier landschapstypes die de basis vormen voor de inrichting van de Zilverackers zijn de coulissen, de bossen, het beekdal en de dorpsweiden. Het versterken van deze landschapstypes vereist passende maatregelen. Deze maatregelen worden genomen vanuit de invalshoeken landschap, natuur, recreatie en kunst.

Het Landschapsplan bepaalt ook dat water beleefbaar gemaakt moet worden en dat de verschijningsvorm van een waterstructuur of -lichaam moet passen bij het landschap en de natuurlijke wijze van afwatering. Het groenbeleidsplan beschrijft dat de gebiedsontwikkeling Zilverackers kansen biedt om de groenstructuren in het buitengebied van Veldhoven nog beter aan te laten sluiten op de groenstructuren in het bebouwd gebied van Veldhoven. De ontwikkeling van Zilverackers maakt het ook mogelijk om nieuwe wandel- en fietsverbindingen tussen Veldhoven en het buitengebied te realiseren. Het groenbeleidsplan stelt kaders voor de vormgeving de openbare ruimte van Zilverackers.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan voorziet niet in een wijziging in bestaande structuren of het realiseren van nieuwe groen- en waterstructuren. Het plan tast geen groenelementen aan of staat een kwalitatieve verbetering van het aansluitend gelegen landschap in de groene zones niet in de weg. Hiermee past het plan binnen het Landschapsplan Zilverackers.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Landschapsplan Zilverackers.

Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

Toetsingskader

Wonen heeft raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en zorg. Die onderwerpen hebben daarom ook een plek in de woonvisie gekregen. De woonvisie is een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties. Daarnaast gaat de woonvisie in op ontwikkelingen op de private markt. De woonvisie biedt een doorkijk naar het wonen in Veldhoven voor 2016 en verder. De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn echter onvoorspelbaar en dat vraagt om flexibel beleid. Om die reden is de woonvisie richtinggevend en kan de visie aangescherpt worden als dat nodig is (bijvoorbeeld als de regionale woningbouwprogrammering vastgelegd is).

De Woonvisie bevat specificaties van het gewenste programma en voortschrijdend inzicht vanuit de regionale discussie over het woningbouwprogramma van het Stedelijk gebied Eindhoven. De Woonvisie beschrijft dat de gemeente Veldhoven inzet op de ont-



wikkeling van Zilverackers, met circa 2700 woningen die over een periode van ruim tien-jaar (tot 2030) worden ontwikkeld.

Voorzieningen in Veldhoven moeten gericht zijn op de doelgroepen die Veldhoven aantrekkelijk vinden. Dat zijn gezinnen met kinderen, ouderen die rustig willen wonen en alleenstaanden zonder stedelijke leefstijl.

Doorwerking plan(gebied)

De ontwikkeling past in het beleid zoals de woonvisie dat formuleert.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie 2016 van de gemeente Veldhoven.

Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit'

Toetsingskader

(Ver)bouwplannen binnen de gemeente Veldhoven dienen te voldoen aan het op 14 mei 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit'. Dit document is de vervanger van de Welstandsnota Veldhoven 2008, vierde wijziging december 2011.

Het ambitiedocument geeft op een positieve, inspirerende manier richting aan de ruimtelijke kwaliteit in Veldhoven. Het doel van het ambitiedocument is om actuele handvatten te vinden om de Veldhovense ruimtelijke (beeld)kwaliteit vorm te geven en zo een aantrekkelijke leefomgeving te maken. Vanuit die invalshoek zijn er 4 kernwaarden gedefinieerd, 5 architectuurprincipes benoemd en een excessenregeling opgesteld.

De vier kernwaarden zijn:

1. Sterk stedelijke structuur: In het Citycentrum, langs de belangrijke wegen en op de bedrijventerreinen streven we een hoge beeldkwaliteit na en mag er meer stedelijkheid uitgestraald worden
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren: In de dorpskernen en -linten streven we naar een duidelijke herkenbaarheid door in te zetten op bebouwing met historische kenmerken
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden: Het gaat hier om de grotere ontwikkellocaties, zowel in de bestaande kernen als aan de randen. We geven ruimte aan onderscheidende bouwplannen die zorgen voor een welkome en aangename afwisseling als onderbreking van de vaak veel op elkaar lijkende straten in wijken
4. Aantrekkelijke woonwijken: We bewaken de basiskwaliteit met respect voor de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten en hierbij aansluiten

De volgende vijf architectuurprincipes (criteria) zien er op toe dat een bouwwerk past binnen de ambities die zijn geformuleerd in de kernwaarden (nr. 1) en dat het bouwwerk op zichzelf 'klopt' (nrs. 2 t/m 5):

1. De relatie tussen bouwwerk en omgeving klopt: het bouwwerk past in de omgeving en geeft invulling aan de kernwaarde die voor die omgeving geldt
2. De samenhang tussen vormgeving, functie en constructie van een bouwplan passen goed bij elkaar



3. Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit klopt: een heldere structuur zorgt voor een 'kloppend' gebouw. Tegelijkertijd mag het spannend zijn: het gaat om het evenwicht.
4. Schaal- en maatverhoudingen zijn in harmonie met elkaar.
5. Materiaal, textuur, kleur en licht zijn op elkaar afgestemd.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen is de duurzaamheid daarvan een belangrijke factor; zowel bij gebouwen als bij de inrichting van de omgeving. De gemeente stimuleert iedereen om in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel te laten uitmaken van het architectonisch ontwerp. De gemeente biedt ruimte aan bouwplannen die duurzaamheid omarmen en er concreet vorm aan geven. De architectuurprincipes mogen nooit een beperking vormen voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Samen zorgen gemeente en initiatiefnemer ervoor dat deze op een passende manier geïntegreerd worden.

Doorwerking plan(gebied)

Voor de beeldkwaliteit en welstand heeft de gemeente hoge ambities. Ook initiatiefnemer is er alles aan gelegen een plan op te stellen, welke voldoet aan de normen van de huidige tijd. Daarbij zullen alle vier de woningen passend zijn bij de omgeving: qua volume, uitstraling en inrichting. De ambities voor onderhavig plan zullen in een later stadium nader worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Tijdens de realisatiefase zal een supervisor de ingediende aanvragen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit'.

Duurzaamheidsvisie Zilverackers

Toetsingskader

Met de ontwikkeling van het plangebied Zilverackers, zet de gemeente Veldhoven in op het realiseren van een woongebied met een hoogwaardig en duurzaam woon- en leefklimaat. Duurzaam wil zeggen dat gekozen wordt voor een dusdanige ruimtelijke inrichting dat voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder dat daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar worden gebracht om ook in hun behoefte te voorzien. Hiertoe is op 1 juni 2008 de duurzaamheidsvisie voor Zilverackers vastgesteld.

In het hele gebied Zilverackers wordt aandacht besteed aan de duurzaamheidsthema's energie, afval, water, materialen, transport/mobiliteit en woonkwaliteit. In de uitgevoerde duurzaamheidsstudie zijn de mogelijkheden daartoe nader onderzocht en in beeld gebracht, waarbij de inhoud van het Masterplan als uitgangspunt is genomen.

Doorwerking plan(gebied)

Duurzaamheid is een leidend thema in de ontwikkeling van de vier woningen aan de Zandoerleseweg. De woningen zullen qua inrichting zoveel mogelijk toekomstbestendig worden ontwikkeld. Dit is de wens van de initiatiefnemer, en sluit daarmee aan op de visie van de gemeente, zoals opgesteld voor het plangebied Zilverackers.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Duurzaamheidsvisie Zilverackers.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Toetsingskader

De mobiliteitsambitie beschrijft per thema waar Veldhoven op inzet. Veldhoven wil zich sterk inzetten op het verbeteren van de fietsbereikbaarheid- en veiligheid. Daarnaast is het belangrijk om verkeerseducatie breder uit te zetten, dit betekent meer inzet op mensgerichte maatregelen in plaats van infrastructurele maatregelen. En uiteraard is leefbaarheid erg belangrijk. Deze thema's vragen de meeste aandacht, hebben hoge prioriteit en worden in de uitwerking vertaald naar inzet op maatregelen. De ambities voor bijvoorbeeld SMART Mobility, regionaal en landelijk beleid, gemotoriseerd verkeer, voetgangers en openbaar vervoer zijn ook belangrijk. Ontwikkelingen in bepaalde thema's gaan snel en moeten actief worden gevolgd. Voor andere thema's binnen deze prioriteit geldt dat ze op hoofdlijnen op orde zijn, maar de nodige aandacht behoeven. Voor de overige thema's (vracht- en bevoorradersverkeer, ruimtelijke ontwikkelingen, parkeren, hulpdiensten en landbouwverkeer) geldt dat deze laag geprioriteerd zijn. Deze thema's zijn op niveau en vragen geen bijzondere inzet of investering.

Doorwerking plan(gebied)

Er worden met onderhavig bestemmingsplan geen grootschalige infrastructurele ingrepen mogelijk gemaakt en het bestemmingsplan bevat geen gronden met een bestemming 'Verkeer'. Tevens is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen die kunnen leiden tot knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Verkeerscirculatieplan heeft door de kleinschaligheid van de beoogde herontwikkeling van het plangebied (toevoeging één woning) geen verdere invloed op het plan.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Verkeerscirculatieplan.

Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

Toetsingskader

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.

Doorwerking plan(gebied)

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.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen.



3. Beschrijving ontwikkeling

3.1 Bestaande en toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande terrein, dat agrarisch in gebruik is, te voorzien van vier vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Door de voorgestane ontwikkeling wordt het perceel in vier delen opgedeeld waarbij er dus vier losstaande bouwkavels ontstaan. De woningen worden ingepast in het bestaande bebouwingslint van de Zandoerleseweg.

De gemeente stelt als criteria dat de woningen dienen te voldoen aan Woonkeur en dat er per woning 2,1 parkeerplekken worden gerealiseerd. De op te richten woningen zullen voldoen aan het Woonkeurmerk. Daarnaast wordt binnen de percelen voldoende ruimte gereserveerd voor parkeermogelijkheden, zodat parkeerbehoefte niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Zandoerleseweg in de vorm van het toevoegen van de woningen voorzien in een passende ruimtelijke structuur ter hoogte van het plangebied.

Door de woningen een eigen identiteit te geven, wordt aangesloten bij het 'gegroeid' karakter van het bebouwingslint. De woningen zijn een voor een gebouwd en niet serie-matig. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen in verschillend materiaalgebruik of verschillende nokrichting en verspringende rooilijn. De architectuur is traditioneel door bebouwing met een kap, uitgevoerd in metselwerk.

Initiatiefnemer is voornemens om elke kavel een afmeting van circa 1.000 m² te laten hebben. Elke woning krijgt twee bouwlagen. De inhoud van de woningen varieert van 800 tot 1.000 m³, inclusief garage. De begane grond krijgt per woning een oppervlakte van circa 175 m². De tweede krijgt een kleiner oppervlak, namelijk circa 85 m². Onderstaande afbeeldingen betreffen voorlopige schetsen van de positionering van de nieuwe woningen.

De woningen zullen qua positionering, uitstraling en ruimtelijke karakteristiek passend zijn in hun omgeving. Er vindt hiermee een duidelijke koppeling plaats met de bestaande omgeving. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. Het plan is verder niet of nauwelijks van invloed op de parkeerinrichting en infrastructuur. Zo wordt op eigen terrein voorzien in (ruim) voldoende parkeergelegenheid en zal het plangebied direct ontsloten worden op de Zandoerleseweg.

Verder worden de voorziene hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar zullen wel een eigen architectonische eenheid vormen.



Hierna zijn enkele referentiebeelden opgenomen.



3.2 Landschappelijke inpassing

Door Dolmans Landscaping Group is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie [bijlage 1](#)). Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Dit is geregeld in Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling namelijk reeds bijdraagt aan een investering in het landschap.

Bij zowel het ontwerpen van het bouwplan als bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan, inclusief de landschaps-/inrichtingsschets, is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden en kwaliteiten en huidige landschappelijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten. Zodoende kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit zelfs verbeterd worden.



De beplanting in het inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

3.3 Duurzaamheid

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

De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid. Voorbeelden van het duurzaam bouwen van woningen zijn 'nul-op-de-meter', de toepassing van bodemenergie, groene daken of daken met zonnepanelen of hogere isolatiewaarden dan wettelijk verplicht, waardoor bijvoorbeeld een energieneutrale woning wordt nagestreefd. Initiatiefnemer is voornemens duurzaam te bouwen. Dit in de vorm van bijvoorbeeld het toepassen van een warmtepomp. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

In 2010 heeft de gemeente de Regionaal Convenant GPR Gebouw ondertekend. Hierin is de doelstelling opgenomen dat alle nieuwbouwprojecten voldoen aan een ambitie van minimaal 7,5 in GPR Gebouw.

Daarnaast heeft de gemeente in de Woonvisie de ambities vastgelegd uitsluitend nog duurzame woningen te bouwen (aardgasloos bouwen en nul op de meter' woningen).

Op basis van wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), die vanaf 1 juli 2018 gelden, is het verplicht gasloos te bouwen.



3.4 Conclusie

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met het behouden van aanwezige doorzichten c.q. zichtlijnen. De nieuwe woning(en) krijg(en) een gedegen frontbreedte, direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. De nieuwe woningen kennen geen seriematige bouw, maar kenmerken zich bieden door een individuele bouw.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van woningen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 4 tot en 8.



4. Milieutechnische aspecten

Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als [bijlage 2](#) bij de plantoelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse is alleen een licht verhoogde concentratie nikkel in het grondwater aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de



vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de



grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende



stoffen in Veldhoven ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Conclusie

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verande-



ring in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(gebied)

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving (500 meter) van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied is direct gelegen aan de Zandoerleseweg. Voor deze weg is de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

De locatie is wel gelegen binnen het 4 kilometer brede invloedsgebied van de snelweg A67. Omdat de bestemming verder dan 200 meter verwijderd ligt van de snelweg is rekenkundig onderzoek van het groepsrisico niet nodig.

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er advies te worden gevraagd bij de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en kleine ontwikkelingen een standaardadvies opgesteld:



- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>. Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvormingbrandweer@vrbzo.nl

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen: Omgevingsadvisering Onderwerp Het standaardadvies versie 2.0 1 januari 2019 Ons kenmerk P131867 2

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

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

4.4 Vliegverkeer

Toetsingskader

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempelels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. In het SMT-2 is opgenomen dat in het SAB 10 gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.



Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing hoger dan 65 meter, welke overeenkomstig genoemde zones, niet kan leiden tot aantasting van de veiligheid van het vliegverkeer.

De locatie valt ook binnen de 42m-52m range van ILS, dus dienen bouwwerken niet hoger te zijn dan 41 meter. In de planregels is het bouwen van antenne-installaties gekoppeld aan een maximale bouwhoogte van maximaal 40 meter

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen belemmering vormt voor activiteiten en ontwikkelingen van het in de nabijheid gelegen vliegbasis Eindhoven.

4.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd



gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

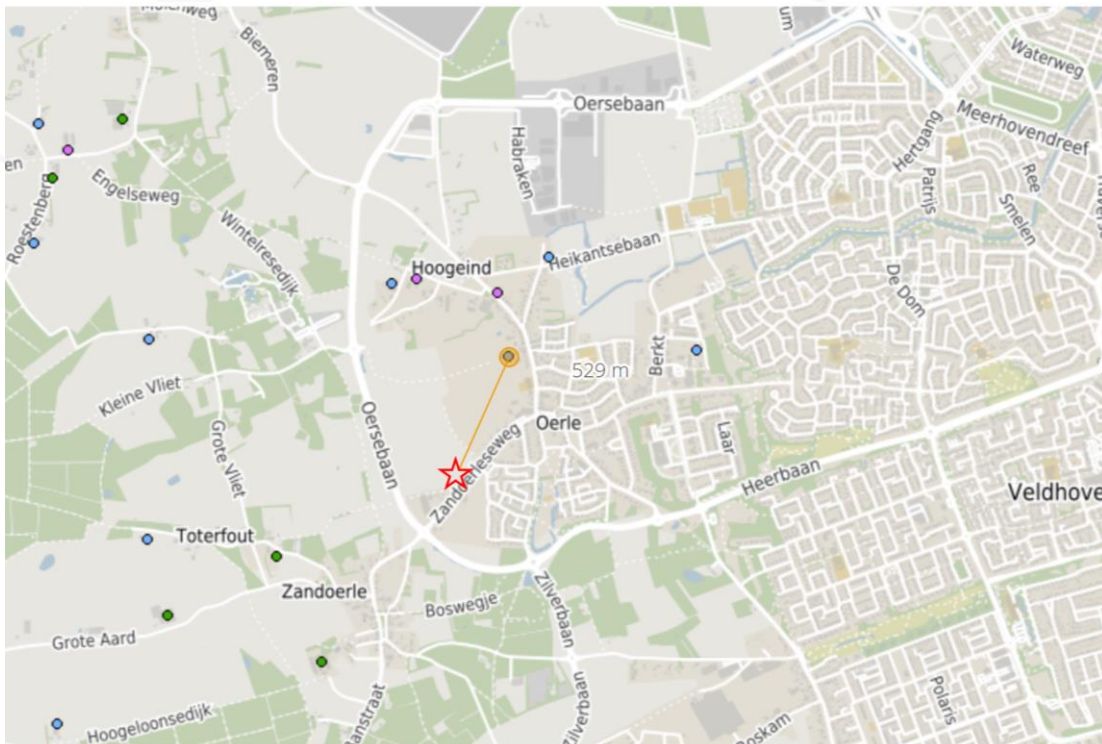
Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder

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





Globale ligging plangebied

Voorgrondbelasting

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan de Oude Kerkstraat 35 te Veldhoven. De veehouderij ligt op dermate grote afstand, dat gesteld kan worden dat een berekening van de voorgrondbelasting dan ook niet benodigd is.

Achtergrondbelasting

Het aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag en de twee intensieve veehouderijen liggen op dermate grote afstand, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat een berekening van de achtergrondbelasting dan ook niet benodigd is.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Ten aanzien van de bedrijfsmatige locaties Zandoerleseweg 33 en 35 geldt dat er andere – maatgevende – woningen dan onderhavige planwoningen dichtbij de betreffende bedrijfslocaties.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig.



in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied bevinden zich geen (boom)kwekerijen of fruitteeltbedrijven. Spuitzones zijn om die reden niet aanwezig.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen wordt niet (meer) gehinderd door aanwezigen bedrijven en daarbij behorende milieuzonering. Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf ook geen belemmering vormt voor activiteiten binnen het aangrenzende bedrijf.

4.6 Akoestiek

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaaï

Een woning wordt in de Wet geluidshinder gezien als een geluidgevoelig object. Initiatiefnemer heeft ten behoeve van het planvoornemen door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï uit laten voeren. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 3 bij de plantoelichting opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor de gewenste woningen aan de Zandoerleseweg in Veldhoven.



Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de Zandoerleseweg. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 49 dB. Een hogere waarde is niet nodig wanneer de woningen verder van de Zandoerleseweg worden geplaatst of wanneer er aan de voorgevels geen verblijfsruimtes worden gesitueerd. Andere maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai) De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $55 - 33 = 22$ dB. Bij nieuwbouw wordt een dergelijke gevelwering in de praktijk vrijwel altijd behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet nodig geacht.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de woningen geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen die mogelijk geluidhinder veroorzaken. In paragraaf 5.5 is reeds aandacht besteed aan het aspect Industrielawaai. Er is verder geen geluidzone Industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek zijn er – na het doorlopen van een hogere waarde procedure – geen belemmeringen voor het plan. Gesteld kan worden dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd.



4.7 Archeologie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(locatie)

In het kader van de jaarlijkse veldcursussen van de Vrije Universiteit zijn delen van het gebied aan de noordkant van de Zandoerleseweg de afgelopen jaren reeds opgegraven. Ter plaatse bevond zich nog een deel van een eerder opgegraven inheems-Romeinse nederzetting. Perceel 1102 is in de campagnes van 2013 en 2014 volledig opgegraven en inmiddels ook gepubliceerd. Dit betekent dus dat de archeologische dubbelbestemming waarde archeologie is komen te vervallen. Bij de actualisering van de beleidsadvieskaart (2022) worden deze gegevens meegenomen. Verwezen wordt naar A.M. van Hilst, 2018: Archeologisch onderzoek te Oerle-Zandoerleseweg (gem. Veldhoven). Zuid-nederlandse Archeologische Rapporten (ZAR 72), Amsterdam, hoofdstuk 2: Het onderzoek en speciaal figuur 2.6.

Op navolgende uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart is de globale ligging van het plangebied rood omlijnd aangegeven. Te zien is de aansluiting op het historisch lint.



In paragraaf 2.3 (provinciaal beleid) is met betrekking tot 'instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' al nader ingezoomd op de ligging van het plangebied in het 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. De te behouden cultuurhistorische waarden betreffen onder meer het akkercomplex (met reliëf, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes.



Binnen het perceel zelf zijn dus geen bijzondere historische bebouwing of structuren aanwezig, maar de ligging direct aan de Zandoerleseweg, tussen de weg en de kenmerkende bolle akkers, maakt dat er enige mate van openheid en zichtlijnen behouden moeten blijven. Derhalve is een 'doorkijk' tussen elke woning bedacht waar geen bebouwing in de vorm van bijgebouwen is toegestaan en geen opgaande begroeiing komt. Op die manier blijft het zicht op het open achterland verzekerd. Het plan is in stappen teruggebracht naar de huidige ruime opzet met vier vrijstaande woningen op forse kavels. Nieuwe bebouwing sluit aan op het historisch lint, zoals ingetekend op de gemeentelijke CHW kaart. Op deze kaart is het akkercomplex Zandoerle ingetekend als 'akkers'. Er zijn geen gevolgen voor de ingetekende zichtlijn vanuit het centrum van Oerle.

De weg ten noordoosten van het plangebied blijft beschikbaar als toekomstig wandelpad naar het achterland. Ook in zuidwesten is er ruimte voor een toegang/zichtlijn richting het akkercomplex, dankzij de grondruil die onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Het achterland blijft dus toegankelijk, met ook aan beide zijden van het initiatief een brede zichtlijn. Verwezen wordt naar het als bijlage 1 bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan.

Verder geldt dat aan het plangebied de aanduiding 'cultuurhistorie' is toegevoegd.

Zie verder ook nog de toelichting met betrekking tot het aspect, zoals is opgenomen in paragraaf 2.3, pagina's 20 t/m 22.

In algemene zin geldt bovendien altijd een meldingsplicht, indien er tijdens eventuele toekomstige bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

Uit archeologisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.8 Water

Toetsingskader

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

Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

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.

Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

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 gegevenheden.

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

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

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving



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

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

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met 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. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beleid en ambitie gemeente



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.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de westelijke rand van Veldhoven. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven sectie G met nummer 1102. De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 4.040 m². De locatie is in de huidige situatie in gebruik als akkerbouwgrond.

Watertoets

Initiatiefnemer is voornemens om nieuwbouwwoningen te realiseren op de onderzoekslocatie. In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie



	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	0	700
Verhard (klinkers/tegels)	0	825
Totaal perceel	4.040	4.040

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 1.525 m². Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 92 m³ (1.525 m² x 0,06 x 1). Initiatiefnemer heeft aangegeven invulling te willen geven aan de bergingsopgave door een greppel te graven aan de achterzijde van de woningen over een lengte van circa 100 meter. Voor deze greppel is gerekend met een breedte van 1,2 m en een diepte van 1 m. Aanvullend is er de mogelijkheid om de ruimte tussen de geplande woningen te laten dienen als eventuele noodoverstort bij extremen. Hiermee wordt voldaan aan de bergingsopgave van het waterschap en hydrologisch neutraal ontwikkelt.

Conclusie

Vanuit hydrologisch oogpunt zijn er – na het treffen van de voorgestelde voorzieningen bijvoorbeeld middels het graven van een greppel – geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan. De greppel krijgt een dusdanige breedte en diepte dat wordt voldaan aan de bergingsopgave van het waterschap. Aanleg en instandhouding van de greppel wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Bovendien is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' opgenomen die correspondeert met artikel 3.4.3 van de planregels: *Het in gebruik nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' is, overeenkomstig de in lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, uitsluitend toegestaan nadat:*

- *Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing de gronden zijn ingericht in overeenstemming met het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels en de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden. Hieronder vallen ook het in stand houden en onderhouden van de bestaande bomen, de aanplant van nieuwe bomen en de zaksloot.*
- Binnen het bestemmingsplangebied is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van 60 liter per m² die het opvangen hemelwater ten minste 48 uur vasthoudt en binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is.



4.9 Natuur(waarden) en stikstof

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijks-taken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Van Nierop een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusies uit de quickscan letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 5](#) opgenomen.

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen hebben geen negatief effect op flora en fauna. Men dient ten tijde van de werkzaamheden de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij, indien mogelijk, verstoring van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden. Daarnaast dient bij eventuele verwijdering van aanwezige groenelementen de uitvoering ervan plaats te vinden buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 6](#) opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura-2000 gebieden groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar. Hieruit blijkt dat het realiseren en het gebruik van de woningen geen gevolgen heeft voor deze Natura-2000 gebieden.

Conclusie

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna, inclusief stikstof, zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



4.10 Kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Verder ligt er geen 150 kV hoogspanningslijn in de nabijheid van het plangebied.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.



Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?



- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van vier woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het toevoegen van 4 woningen wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling zoals aangegeven in de bijlage, categorie D11.2 Besluit milieueffectrapportage. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen verder geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure



is dan ook geen m.e.r.-procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.12 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woningen worden, via een eigen oprit direct ontsloten op de Zandoerleseweg. De ontsluiting en bereikbaarheid van de woningen zijn daarmee gegarandeerd.

De toevoeging van de vier woningen heeft nauwelijks effect op de huidige verkeersbewegingen van de Zandoerleseweg en omliggende wegen (verkeersgeneratie staat in de CROW-publicatie 381).

Aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 201 is de parkeerbehoefte berekend. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2,1 per woning. Per woning worden er ten minste twee parkeerplekken ingericht, en wordt ook ruimte gereserveerd om in uitzonderingsgevallen meer auto's kwijt te kunnen, zodat er geen beroep gedaan hoeft te worden op de openbare ruimte.

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 bij het bouwen en wijzigen van het bestaande gebruik, zoals toegestaan op grond van de geldende bestemmingen, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid en dat deze parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden.

4.13 Volksgezondheid (in relatie tot veehouderijen) en spuit-zones

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft de oprichting van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat



Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij
Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf
De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c
De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen
Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen en pluimveehouderijen.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemming en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.

Stap 6 Mestbewerking
Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid
Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

Spuitzones
In de omgeving van het plangebied liggen verder geen gronden waar mogelijk sprake is van spuitzones. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.



5. Uitvoeringbaarheid

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

Er is principemedewerking is verleend vóór het vaststellen van de gemeentelijke kaders omtrent participatie, maar de plannen zijn alsnog gedeeld in de buurt. Niet is gebleken van bezwaren tegen de voorgenomen planontwikkeling.

5.2.1 Vooroverleg

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

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



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

De Gasunie had geen opmerkingen. Het waterschap had enkele suggesties voor waterparagraaf die zijn overgenomen. De Veiligheidsregio bevestigde tijdens het vooroverleg dat het plan voldoet aan de eisen qua bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor hulpdiensten en vroeg het standaardadvies op te nemen. Dit is gebeurd. De provincie wees erop dat bewijsstukken ruimte-voor-ruimte moeten worden toegevoegd aan bijlagen. Ook hier is aan voldaan.

5.2.2 Tervisielegging

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

5.2.3 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.BP00167-0301*. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

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

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

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

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 bestemming(en) en de aanduiding(en) zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hierin 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.

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-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingregels en algemene wijzigingsregels.

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.



7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu-hygiënische effecten van het plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende algemene voorwaarden voor een bestemmingsplan is voldaan:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Gemeente gaf bij beoordeling van het principeverzoek aan dat het realiseren van de vier gewenste woningen is toegestaan, maar pas een meerwaarde als wordt voldaan aan enkele voorwaarden. Hieronder is kort en helder, per voorwaarde, aangegeven op welke manier de aansluiting is gevonden:

1. De woningen worden landschappelijk ingepast;
Hoofdstuk 3 beschrijft het planvoornemen en de wijze waarop de woningen in de bestaande omgeving worden ingepast, met respect voor aanwezige waarden. De waarden die aanwezig zijn, zijn eerder opgenomen in de diverse beleidsdocumenten van provincie en gemeente en zijn ook ter plaatse nog verder in detail gebracht door het doen van onderzoek. Op deze wijze krijgt de bestaande lintbebouwing en dorpsrand een gepaste verdere invulling. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 1 en 1.1.
2. Er vindt een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.
Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Dit is geregeld in Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling namelijk reeds bijdraagt aan een investering in het landschap.

Op de volgende wijze is ook voldaan aan de overige, door de gemeente gestelde voorwaarden voor de principemedewerking:

- Er wordt gestreefd naar nul-op-de-meter woningen;
De woningen zullen gasloos zijn en met name op basis van groene energie worden opgericht
- Tenminste twee woningen zijn geschikt voor senioren (nul-treden woningen).
Twee van de vier woningen zullen als seniorenwoning worden opgericht. Over de exacte invulling van deze woningen, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze plantoelichting.



De bouwtitelovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte is
bijgevoegd als bijlage 7.

