

Vastgesteld

**Bestemmingsplan “Berkt 1a”**  
*Gemeente “Veldhoven”*

*Datum: 19 maart 2024*

*Status: Vastgesteld*

*plancode: NL.IMRO.0861.BP00168-0401*



## **Toelichting**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>11</b>
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	11
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
4.1	NATIONAAL BELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	REGIONAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>26</b>
5.1	INLEIDING	26
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	26
5.3	WATER	27
5.4	NATUUR	33
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
5.6	ZONERING VliegBasis Eindhoven	36
5.8	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	39
5.9	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	40
5.10	GELUID	41
5.10	LUCHTKWALITEIT	42
5.12	BODEMKWALITEIT	44
5.13	EXTERNE VEILIGHEID	45
5.14	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	46
5.15	GEZONDHEID	46
5.16	DUURZAAMHEID	47
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>48</b>
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	48
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	48
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	48
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>50</b>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7.2	MAATSCHAPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>		<b>52</b>



# Hoofdstuk 1 Inleiding

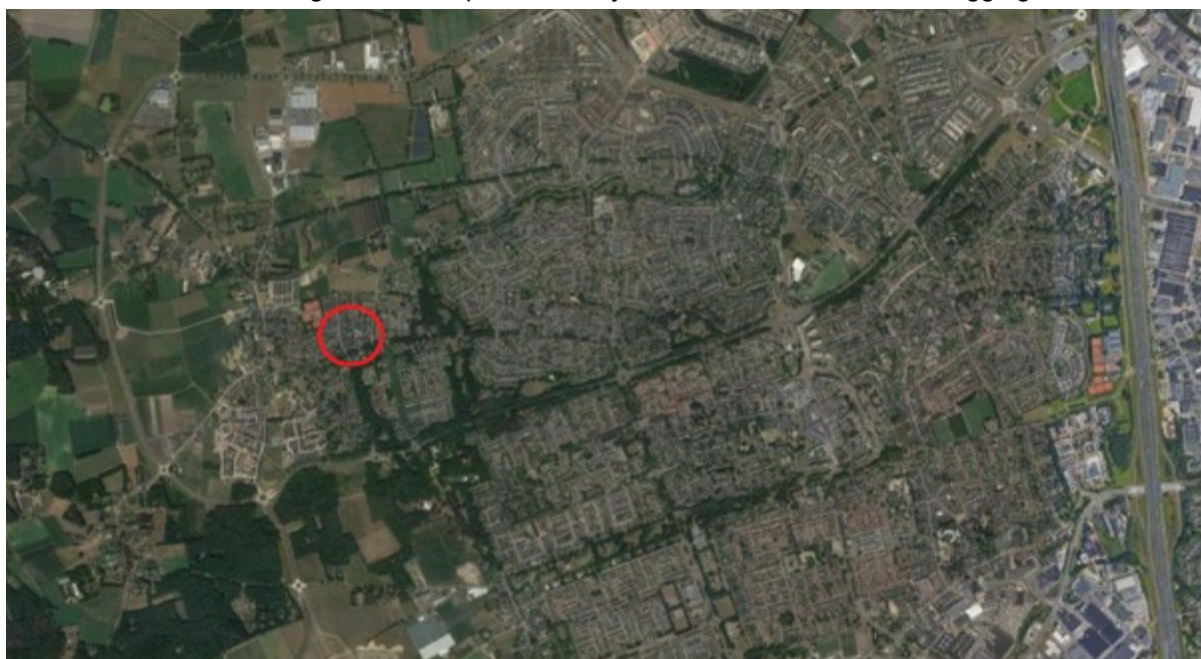
## 1.1 Aanleiding

Voor het terrein aan de Berkt 1a in Veldhoven wordt beoogd om de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming “wonen”, ten behoeve van het realiseren van 5 levensloopbestendige woningen. Het aanwezige Aannemers- en Onderhoudsbedrijf Gebr. Van Doren B.V. wordt gesaneerd. Daardoor verdwijnt niet alleen overbodige bebouwing, maar ook een in een woonomgeving gevestigd milieubelastend bedrijf.

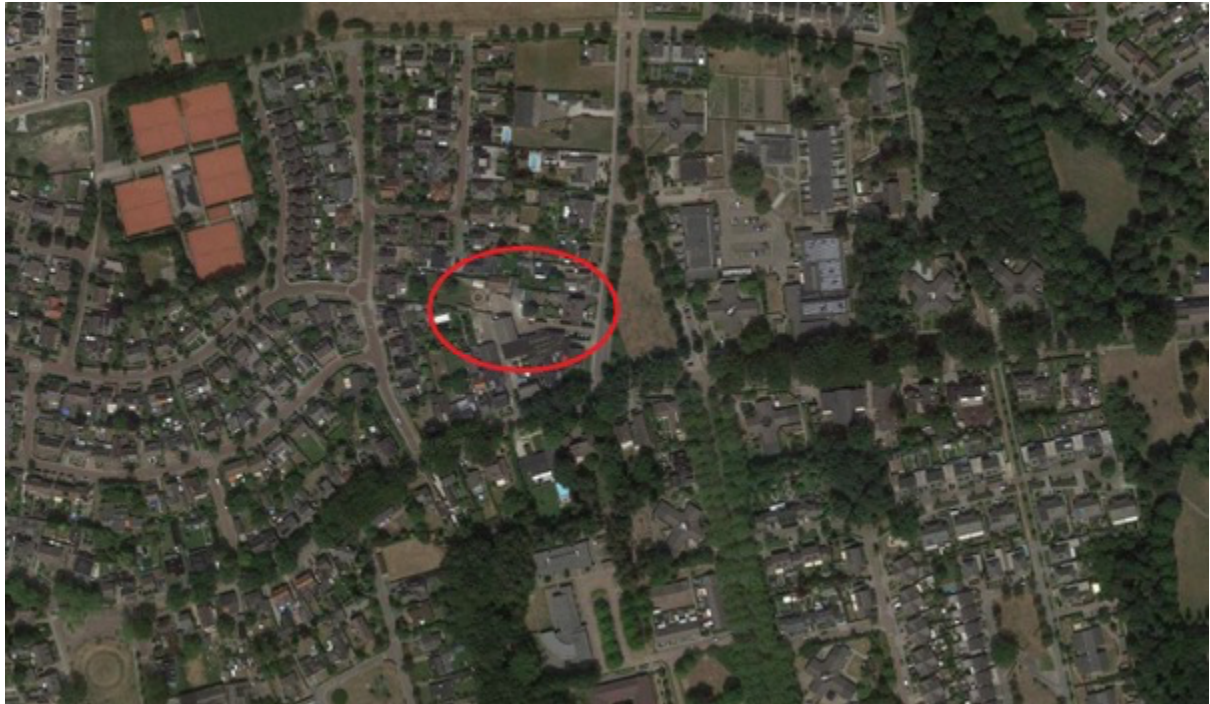
Op grond van het bestemmingsplan “Oerle 2016” van de gemeente Veldhoven is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Veldhoven, in de bestaande woonwijk Oerle aan de Berkt 1a. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op het westelijk deel van Veldhoven en de ligging van de locatie.



*Luchtfoto 1 westelijk deel van Veldhoven, bron: ruimtelijkeplannen.nl*



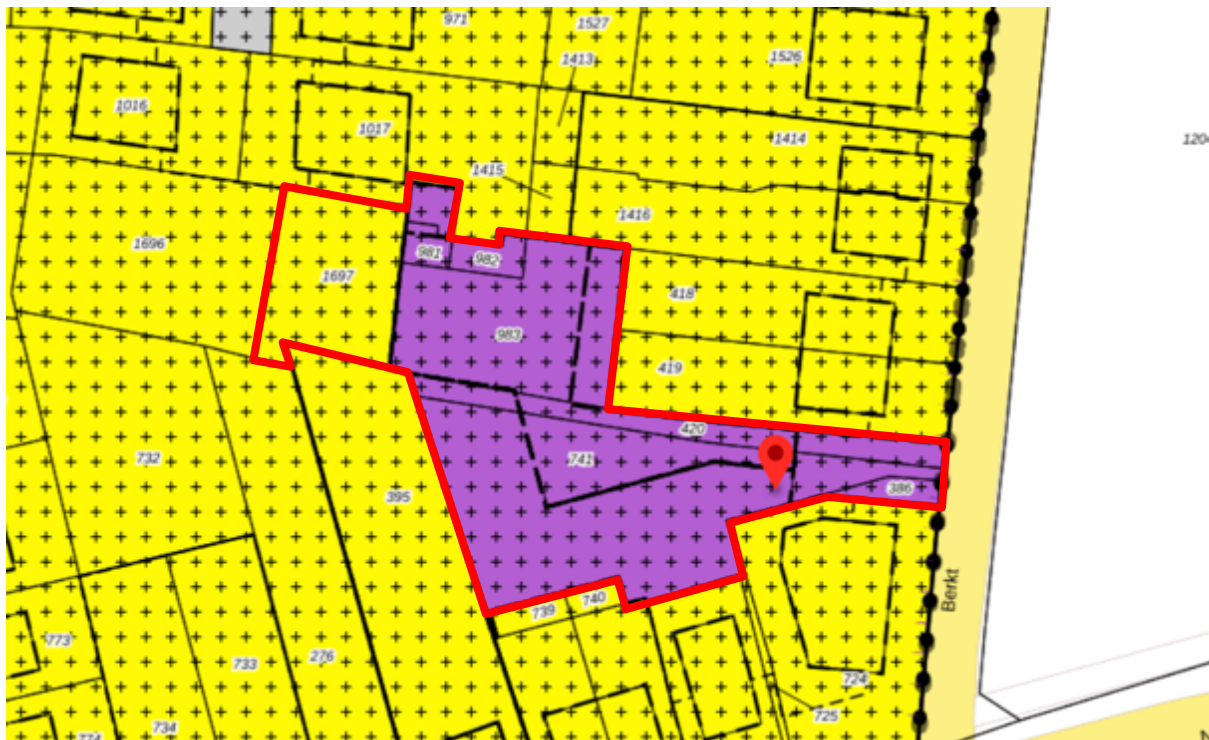
*Luchtfoto 2 ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: ruimtelijkeplannen.nl*

### **1.3 Doel**

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om 5 levensloopbestendige woningen mogelijk te maken op het terrein aan de Berkt 1a in Veldhoven.

### **1.4 Geldend bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Oerle 2016", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2017. De bestemmingen van het perceel aan de Berkt 1a zijn "Bedrijf" met de specifieke functieaanduiding 'aannemersbedrijf 2' en "Wonen". Binnen de bestemming "Bedrijf" is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone IHCS' opgenomen.



Uitsnede verbeelding "Oerle 2016", bron: ruimtelijkeplannen.nl

## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Berk 1a" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Berk 1a".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Op onderstaande kaart is in de rode cirkel de locatie op de historische kaart aangeduid. De locatie van het plangebied.

#### Ontstaansgeschiedenis

Oerle is, naast Veldhoven-Dorp, Zeelst en Meerveldhoven, één van de vier kerkdorpen waaruit Veldhoven is gegroeid. De dorpen zijn ontstaan op de hogere gronden tussen de beekdalen van de Dommel, de Run, de Gender, de Bruggenrijt, de Rundgraaf en de Poelenloop of Rijt. Het gebied rond Oerle en het zuidwestelijk gelegen Zandoerle is een typisch Brabants dekzandlandschap, dat wordt doorsneden door de beekdalen van de Gender in het zuiden, de Poelenloop of Rijt in het centrum en de Bruggenrijt in het noorden. Oerle is ontstaan door een clustering van lintbebouwing aan de Oude Kerkstraat, later aangevuld met lintbebouwing aan de Sint Janstraat en de Paleisstraat. Het dorp ligt aan de rand van het akkercomplex op de hoge zandgronden, dat zich uitstrekte tussen Hoogeind in het noorden en Zandoerle in het zuiden.



Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: Topotijdreis

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog bleef de bebouwing in Oerle beperkt tot lintbebouwing langs de historische routes, met een clustering van bebouwing aan de Oude Kerkstraat en rond de kerk. Ook na de Tweede Wereldoorlog bleef Oerle lange tijd als solitair dorp in het landschap liggen.

In de jaren '60 van de vorige eeuw werd de eerste planmatige uitbreiding van Oerle gerealiseerd, door de bouw van villa-achtige woningen aan de Clementinalaan. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw werd geleidelijk ook het gebied aan de noordzijde van de Nieuwe Kerkstraat ingevuld met woningbouw. In dezelfde periode rukte ook de stedelijke bebouwing van Veldhoven op richting Oerle.

Kenmerkend voor de huidige structuur is de versnippering van het gebied. Deze versnippering is te verklaren op basis van de oorsprong; door de vele kerkdorpen en buurtschappen, die allemaal met elkaar in verbinding stonden werd het landschap opgedeeld. De belangrijkste dorpen werden later via

de Provincialeweg aan elkaar geregen.

### Huidige situatie

Tegenwoordig is het plangebied onderdeel van de bebouwde kom en volledig omzoomd met bestaande woonbebouwing. Het plangebied is alleen vanaf Berkt te bereiken. Dit is tevens de enige gelegenheid van waaruit het plangebied vanuit het huidig openbaar gebied zichtbaar is. De bebouwing rond het plangebied is divers. Vrijstaande, half vrijstaande en rijwoningen wisselen elkaar af. Gestapelde woningen zijn in de directe omgeving niet aanwezig.



*Foto van het bestaande straatbeeld aan Berkt. In rood is de toegang tot het plangebied aangeduid.*

## **2.2 Functionele structuur**

De bebouwing in Oerle heeft overwegend een woonfunctie. Ter plaatse van het plangebied is echter – in tegenstelling tot het overige deel van de wijk – een bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bedrijfsperceel is via een smalle toegangsweg vanaf de Berkt ontsloten. Het daarachter gelegen bedrijfsperceel is als het ware ingeklemd tussen woonpercelen en vanaf het bestaand openbaar gebied niet zichtbaar.

Het voormalige bedrijf betreft een aannemersbedrijf dat op 1 april 1970 door de huidige eigenaar is overgenomen van zijn vader. Het bedrijf bestond gemiddeld uit 20 medewerkers. Het bedrijf heeft veel stallen gezet en nieuwbouwwoningen in Oerle, Heikant, de Kelen en de Pegbroeken. Naast nieuwbouw werd er ook aan onderhoudwerkzaamheden gedaan. In 2016 is het bedrijf als gevolg van de crisis in de bouw geëindigd te bestaan. Op dit moment worden nog twee loodsen tijdelijk verhuurd. De huur hiervan is met het oog op de beoogde plannen reeds opgezegd. De bedrijfsactiviteiten zijn geschaald in milieucategorie 2.



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een bebouwd bedrijfsperceel. Op het perceel zelf bevinden zich diverse opstallen zoals bedrijfsloodsen en schuurtjes. Ook vindt her en der stalling van voertuigenplaats. Het terrein is zo goed als volledig verhard en voor circa 50% bebouwd.



Luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie, fragment: ruimtelijkeplannen.nl



Foto van de bestaande inrit tot het bedrijfsperceel (vanaf de Berkt gezien), fragment: google Streetview (maart 2020)

### 3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Het ter plaatse van de Berkt 1a in Veldhoven aanwezige Aannemers- en Onderhoudsbedrijf Gebr, van Doren B.V. wordt gesaneerd ten behoeve van 5 nieuwe, levensloopbestendige woningen. Concreet gaat het om 3 vrijstaande woningen en 2 half-vrijstaande woningen. Alle woningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond, aangevuld met extra woonruimte op de verdieping. Hierdoor is een meer dan gebruikelijke oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. De goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

De bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt. Daarnaast wordt alle verharding verwijderd. Door de beoogde ontwikkeling verdwijnen bedrijfsactiviteiten uit een woonomgeving en de daarbij behorende bebouwing.

De beoogde woningen worden rondom een centrale 'rotonde' gerealiseerd. De centrale rotonde is meer dan alleen een verkeerskundig element doordat binnen de rotonde een centrale groenvoorziening wordt aangelegd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestemming van het terrein in overeenstemming gebracht met de toch al overwegend aanwezige woonfunctie in de omgeving.



Illustratie van de beoogde situatie. Bron: Franken Architectuur BV

Op de voorste perceelgrens, gelijkvormig met de beoogde 'rotonde' is een gezamenlijke pergola beoogd. Deze pergola is een verbindend bouwkundig element met als doel om de individuele nieuwe woningen stedenbouwkundig tot één geheel te vormen.

### Ontsluiting en parkeren

Het nieuwe woonerf wordt net zoals in de bestaande situatie via de Berkt ontsloten. Vanaf de Berkt wordt het verkeer via een lange erfontsluiting naar een achterliggend terrein geleid naar een kleine rotonde. Alle woningen zijn via deze rotonde bereikbaar. De afzonderlijke woonpercelen zijn ruim opgezet. De vereiste parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Op grond van de CROW publicatie 318 zal een nieuwe woning leiden tot een verkeersgeneratie van circa 8 voertuigbewegingen per etmaal. Voor vijf woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 40 bewegingen per etmaal. Dit aantal is relatief klein in verhouding tot de beschikbare wegcapaciteit van het omliggend wegennet een Berkt in het bijzonder. Bovendien wordt met de herziening, bestaande bedrijfsactiviteiten niet meer mogelijk waardoor de verkeersgeneratie van deze (vorige) functie zullen komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen kan door het omliggende wegennet worden verwerkt.

Ten aanzien van de parkeerbalans wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van de toelichting. Bezoekers maar ook in geval er sprake is van een eventueel klein tekort aan plaatsen voor bewoners kunnen de toekomstige gebruikers gebruik maken van de parkeerplaatsen aan de Berkt, die voorheen ten behoeve van het te verwijderen bedrijf waren ingericht. Er zijn bovendien parkeertellingen uitgevoerd waaruit blijkt dat deze parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling kunnen worden gebruikt. De parkeerbalans voldoet daarmee.



*Ligging van de aanwezige en beschikbare parkeerplaatsen aan Berkt. Bron: Google.nl.*

# Hoofdstuk 4 Beleidskader

## 4.1 Nationaal beleid

### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

#### Nationale belangen

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

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

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

#### Omgevingsinclusieve benadering

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

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 juli 2022) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

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

#### *Afwegingsprincipes*

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

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

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

3. afwentelen wordt voorkomen.

#### Conclusie relatie met voorliggend plan

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst.

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

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

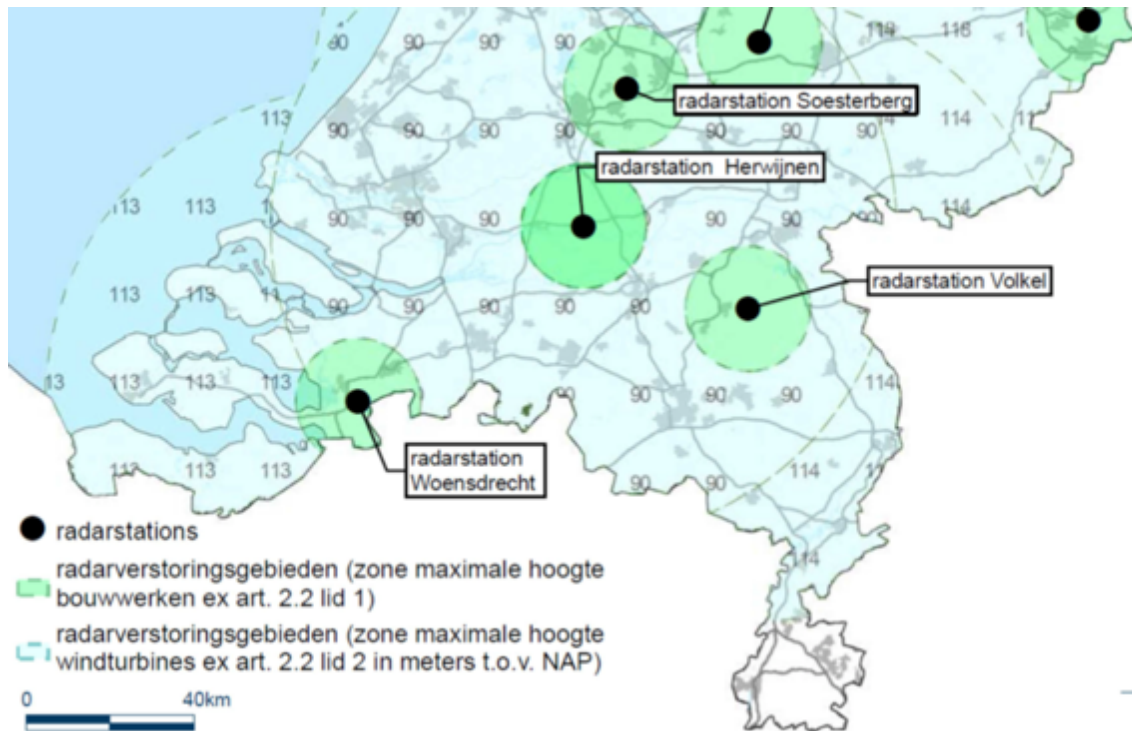
- Rijkswaardwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Eén van de hierboven genoemde zaken uit van het Barro heeft betrekking op het project.

Het plangebied valt volgens de kaarten van het Barro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. In paragraaf 5.6 wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

Het plangebied valt volgens de kaarten van het Barro tevens in het radarverstoringgebied van een aantal radarinstallaties. Het plangebied ligt niet binnen de bebouwingsvrije zone van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende zone. In die zone gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringgebied legt daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied.





Uitsnede kaart radarstations en radarverstoringsgebieden met in rood de projectlocatie

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

*Lid 2. 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.*

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een bestaand milieubelastend bedrijf te midden in een woonwijk verdwijnt en een duurzame kwaliteitsverbetering van de omgeving door de bouw van 5 levensloopbestendige woningen kan plaatsvinden. De nieuwe woningen worden binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd. Volgens jurisprudentie is de bestemming van vijf nieuwe woningen niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Van een nieuwe “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro is daarom geen sprake van. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Toetsing aan de “Ladder” is daarom niet aan de orde.



## **4.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat een bestaand milieubelastend bedrijf te midden van een bestaande woonwijk plaats maakt voor 5 nieuwe levensloopbestendige woningen. Hiermee krijgt het perceel een nieuwe invulling die er bovendien voor zorgt dat het woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

### **Omgevingsverordening Noord-Brabant**

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

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

### Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Stedelijk gebied” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 5 levensloopbestendige woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Met de bouw van 5 levensloopbestendige woningen wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd.

### Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Door een bestaand locatie een nieuwe en bij de omgeving meer passende functie te geven – namelijk wonen – wordt zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. Bovendien vindt een verbetering van de omgevingskwaliteit plaats doordat een bestaand bedrijf met bedrijfsactiviteiten te midden van een bestaande woonwijk plaats maakt voor 5 nieuwe levensloopbestendige woningen. De bouwhoogten zijn gering doordat het volledige woonprogramma op de begane grond wordt gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

### Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

Met deze agenda en de hierin opgenomen vier actielijnen en zes richtinggevende principes geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden.

Voor de beoogde ontwikkeling relevante actielijnen zijn met name:

- Accent op duurzame verstedelijking
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen.

De ontwikkeling betreft het benutten van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied en is daarmee duurzaam. De woningen zijn bovendien levensloopbestendig en daarmee een flexibel planaanbod.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen.

## 4.3 Regionaal beleid

### Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

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

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

- a. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- b. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.
- d. We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- e. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principes:

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".

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt ontwikkelingen van meer dan 80 woningen en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort en is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen

of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

#### *Conclusie relatie met voorliggend plan*

Het plan beoogt een aantal nieuwe woningen te realiseren in een binnenstedelijke situatie. De woningen zijn levensloopbestendig en bedienen hierdoor een grote behoefte. De woningen zijn zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast waardoor het bestaand stedenbouwkundige karakter wordt gerespecteerd. Een bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven wat een positieve bijdrage levert aan de gezondheid en leefbaarheid van de omgeving.

Deze ontwikkeling houdt – voor zover mogelijk- rekening met de Brainport Principes. Omdat het om een beperkt aantal woningen gaat, hoeft het team van specialisten het plan niet te beoordelen.

#### **Woondeal**

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

De Woondeal uit 2019 beschreef een woningbouwbehoefte van 27.000 extra woningen voor de periode 2020-2024. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt hierin - zoals eerder ook vastgelegd in het 'Afsprakenkader Wonen SGE 2017' - bij negen prioritaire locaties in de SGE-gemeenten: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers.

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor gemeente Veldhoven is in de Woondeal 2023 een ondergrens vastgelegd van +/- 1.800 nieuwe woningen tot en met 2030. Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regioindeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

De hogere ambities keren ook terug in het in 2022 geactualiseerde 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022'. Hierin geven de negen SGE-gemeenten aan op welke manier ze invulling willen geven aan de gezamenlijke woningbouwopgave tot 2040, waarbij elke gemeente een redelijk aandeel in de opgave zal nemen. Gemeente Veldhoven heeft zichzelf gecommitteerd aan de ambitie om tot en met 2032 ca. 5.000 woningen toe te voegen. Dit aantal sluit aan op de eerder uitgesproken ambities uit het SGE Verstedelijkingsakkoord 2022 en keert terug in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Woon(zorg)visie.

#### **Conclusie relatie met voorliggend plan**

Dit bestemmingsplan maakt 5 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **Omgevingsvisie Veldhoven**

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 dorps 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.

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als woonwijk. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat de ontwikkeling van vijf levensloopbestendige woningen is toegestaan. In de gebiedskaders is onder andere opgenomen dat het bieden van ruimte voor nieuwe woonconcepten, gericht op doorstroming, passend bij de maat en schaal van de wijk wordt nagestreefd.

Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling voor en past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.



*Uitsnede kernopgave Omgevingsvisie Veldhoven*

Gelet op het feit dat er door de bouw van vijf levensloopbestendige woningen, in gelijke maat en schaal als de woningen in de directe omgeving worden gerealiseerd, past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie

## **Woon(zorg)visie Veldhoven 2023 - 2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'**

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2023 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. Deze visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daar mee om wordt omgegaan. Deze uitdagingen zijn de landelijke woningbouwopgave, de schaa sprong in verstedelijking van de gemeente Veldhoven, de veranderende bevolkingssamenstelling en de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. Aan de hand van de volgende thema's wordt de visie van Veldhoven op deze uitdagingen nader toegelicht:

- Werken aan een beter passende woningvoorraad
- Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg
- Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

### *Werken aan een beter passende woningvoorraad*

De gemeente Veldhoven heeft het doel om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. De bestaande woningvoorraad, met veel traditionele woonvormen (eengezinswoningen en appartementen) sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad moeten leiden tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Naast levensloopbestendigheid stuurt de gemeente via het duurzaamheidsbeleid op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Zo wordt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt. In deze krappe woningmarkt hebben we daarbij specifieke aandacht voor zogenaamde spoedzoekers. De gemeente borgt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op lange termijn, bijvoorbeeld in privaatrechtelijke overeenkomsten, door inzet van publiekrechtelijk instrumentarium of in het Omgevingsplan.

### *Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg*

Wonen en zorg zijn geen gescheiden werelden, maar lopen in verschillende gradaties in elkaar over. De gemeente wenst dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. De woonomgeving moet hiervoor ook geschikt zijn, met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Veldhoven zet daarbij in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners over het tijdig aanpassen van de eigen woning of doorstromen naar een geschikte woning voor de toekomstige behoefte.

### *Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen*

De gemeente realiseert de schaa sprong door tot en met 2032, 5.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast de realisatie van uitbreidingslocatie Zilverackers wil de gemeente dit bereiken door het toevoegen van nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus, passend binnen de ruimtelijke structuur van de Omgevingsvisie. Binnen de nieuwbouwprojecten is aandacht voor aanvullende en innovatieve woonvormen met als doel meer differentiatie binnen de woningvoorraad. Veldhoven zet in op een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma, met 30% sociale huur, 10% sociale koop, 35% middensegment en 25% duur segment. Daarbij levert de gemeente gebiedsgericht maatwerk in de vertaling van prijssegmenten naar projecten en bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties. De gemeente onderkent de meerwaarde van bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen en faciliteert deze dan ook waar mogelijk. Door te sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, vergroot de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals lage en middeninkomens, starters, ouderen en kwetsbaren, internationale werknemers, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Daarbij wil de gemeente de draagkracht en draaglast per wijk/buurt niet uit het oog verliezen. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit. Met de partners in bouwen, wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgaven in te vullen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen door middel van herstructurering van een bestaande locatie aan de zijde van de Berkt. Concreet gaat het om 3 vrijstaande woningen en 2 half-vrijstaande woningen waarvan het volledige programma op begane

grond wordt gerealiseerd. De vraag naar levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren is de afgelopen jaren toegenomen. Dit woningtype past binnen het gemeentelijke beleidskaders, waarbij toekomstbestendige woningen voor doelgroepen, zoals in dit geval voor ouderen, een van de speerpunten is. Qua prijsstelling passen de nieuwe woningen niet direct binnen het gemeentelijk woonbeleid. Echter is hier sprake van een bijzondere situatie. Omdat het een inbreidingslocatie is met een bijzondere vorm ontstaan er relatief grote kavels die naar verhouding duurder zijn. Het grote voordeel dat de locatie wordt ontwikkeld is bovendien dat er een milieubelastend bedrijf uit een woonomgeving verdwijnt.

### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan**

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

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

### **Planspecifiek**

Specifiek geldt voor de beoogde ontwikkeling 'Module 6; Ruimtelijke Ontwikkelingen'. In deze module is onder andere beschreven dat ruimtelijke ontwikkelingen normaal gesproken prima worden afgewikkeld op het bestaande wegennet. Hierbij is genoemd dat er rekening moet worden gehouden dat ontwikkelingen niet zullen leiden tot overlast in de omgeving in de vorm van extra verkeershinder door een onevenredige toename van verkeer en verhoging van de parkeerdruk.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gering aantal woningen gepland. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is nihil. Bovendien komt een bestaande bedrijfsbestemming te vervallen. De verkeersgeneratie die hoort bij de bedrijfsactiviteiten komt hierdoor ook te vervallen waardoor moet worden geconcludeerd dat ook deze ontwikkeling prima kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet. Bij de voormalige bedrijfsactiviteiten was dat immers ook het geval.

Ten aanzien van het parkeren wordt verder verwezen naar paragraaf 5.2.

### **Conclusie relatie met voorliggend plan**

Het plan verhoudt zich tot de doelstellingen van dit beleidsstuk.

### **Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'**

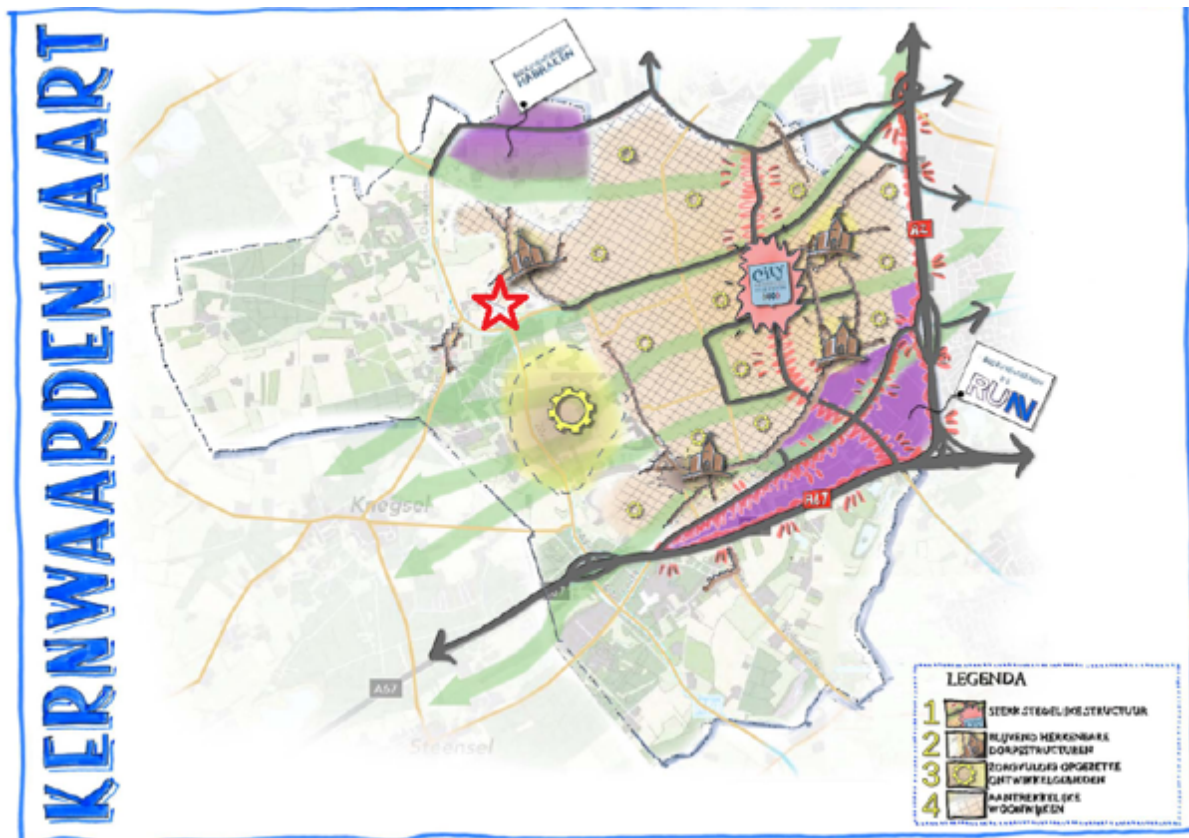
Op 14 mei 2019 is door de gemeenteraad het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Het doel van het ambitiedocument is de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Veldhoven te benoemen, te waarborgen of zelfs te verbeteren. Het ambitiedocument kan in het kader van de Omgevingswet gezien worden als een opmaat naar de toekomstige Omgevingsvisie (inmiddels vastgesteld). Deze visie zal diverse onderwerpen met betrekking tot de fysieke leefomgeving straks samenbrengen. Het ambitiedocument is de vervanger van de welstandsnota. Het accent ligt hierbij op 'uitstraling', 'herkenbaarheid' en 'architectuur'.

Teneinde bij te dragen aan de vanuit de 'Brainport regio Eindhoven' benoemde doelen met betrekking tot prettig wonen en leven, goede voorzieningen en economische kracht is een viertal kernwaarden gedefinieerd:



- sterk stedelijke structuur;
- blijvend herkenbare dorpsstructuren;
- zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden;
- aantrekkelijke woonwijken.

Om de kernwaarden goed tot uiting te laten komen, worden initiatiefnemers uitgenodigd om met mooie plannen te komen. Voor de bouwplannen die niet vergunningsvrij zijn en niet in het achtererfgebied liggen, worden 5 architectuurprincipes meegegeven om te inspireren en om op terug te kunnen vallen. Deze principes maken inzichtelijk wat van belang is om ervoor te zorgen dat een bouwwerk van voldoende ruimtelijke kwaliteit is.



Kernwaardenkaart met het plangebied aangeduid door middel van een rode ster (bron: Gemeente Veldhoven, 2019)

Ter plaatse van het plangebied geldt volgens de bij het ambitiesdocument gevoegde 'Kernwaardenkaart' de kernwaarde 'aantrekkelijke woonwijken'. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is hier gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. In het algemeen wordt gestreefd naar een rustig straatbeeld, dat wil zeggen dat bij verbouwplannen geen al te opvallende wijzigingen plaatsvinden. In principe luidt het advies, inventariseer de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en sluit daarbij aan. De gemeente vertrouwt erop dat bewoners zuinig zijn op hun eigen woonwijk en dat verbouwplannen zorgvuldig tot stand komen, op basis van goede voorbeelden elders in de wijk en in goed overleg met de naaste burens.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen mogelijk door middel van herstructurering van een bestaande locatie aan de zijde van de Berkt. Hiermee wordt een milieubelastend bedrijf te midden in een bestaande woonwijk verwijderd. Dit komt ten goede aan de omgevingskwaliteit van en rondom het plangebied. De bouwhoogten zijn terughoudend doordat het volledige woonprogramma op de begane grond wordt gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in



bestaand stedelijk gebied. In combinatie met de situering van de meer naar binnen gelegen vrijstaande woningen en de daarbij beoogde hofjesstructuur is er sprake van een passende ruimtelijke ontwikkeling.

### **Beleidsregels Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid**

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn echter niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten. De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben hiertoe 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 brandweerzorg 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.

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.

Het plangebied heeft één ontsluitingsweg. Een doodlopende route als deze is toegestaan tot 80m mits de wegbreedte 4.5 meter bedraagt en er sprake is van een keermogelijkheid. Voorliggend plan heeft met de lus een keermogelijkheid, de woningen liggen binnen 80 meter en er is voldoende wegbreedte voor een brandweervagen, de bebouwing binnen het plangebied is daarmee voldoende bereikbaar voor veiligheidsdiensten.

### **Bestemmingsplan 'Oerle 2016'**

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Oerle 2016", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2017. De bestemming van het perceel aan de Berkt 1a is 'Bedrijf' met de specifieke functieaanduiding 'aannemersbedrijf 2' en "Wonen". Binnen de bestemming "Bedrijf" is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone IHCS' opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan. Met het beoogde gebruik van het bedrijfsperceel voor woondoeleinden is er strijdigheid met de bestemming.

Ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" bedoeld. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In deze bestemming is onder meer geregeld dat voor het bouwen met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> een rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat er geen waarden in het geding zijn. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan. De waarde "luchtvaartverkeerzone IHCS" is bedoeld om bouwhoogtebepalingen op te leggen in verband met het obstakelgebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op de gronden van het plangebied gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer. Deze maximale bouwhoogte bedraagt voor het plangebied 65 meter. Deze regels blijven bij de beoogde wijziging en splitsing gewoon van kracht. De woningen voldoen aan deze regels.

# Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

## 5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

## 5.2 Parkeren en ontsluiting

### GVVP Veldhoven, juli 2019 en Parkeernormennota Veldhoven 2021

De gemeente Veldhoven heeft in haar Gemeentelijk verkeers-, en vervoersplan (GVVP) van 1 juli 2019 beleid geformuleerd voor parkeren en verkeersafwikkeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. In algemene zin heeft het GVVP beschreven dat ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente belangrijk zijn. Voor het verkeersbeleid is de invloed in veel gevallen echter beperkt. Grootschalige ontwikkelingen vinden ook plaats, met aanzienlijke verkeerseffecten. De gemeente vindt het belangrijk dat daar expliciet naar wordt gekeken. De beoogde ontwikkeling is geen grootschalige ontwikkeling. Met betrekking tot verkeerseffecten kan worden geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling van het bedrijf zal verdwijnen en zal worden vervangen door verkeersafwikkeling als gevolg van woningen. Deze is geringer dan die van bedrijfsactiviteiten waardoor er geen aanzienlijke verkeerseffecten als gevolg van het planvoornemen te verwachten zijn.

De gemeente is wel van mening dat een ontwikkeling de eigen parkeervraag moet opvangen. Hiervoor zal de gemeente een Nota parkeernormen aan de module "Parkeren" gaan toevoegen. Hierin zullen parkeernormen worden geformuleerd. De parkeernormen zijn geformuleerd in de Parkeernormennota Veldhoven 2021.

De beoogde ontwikkeling voorziet in 3 vrijstaande-, en 2 half-vrijstaande woningen. Voor de drie vrijstaande woningen dienen volgens de nota (3 x 2,1) 6,3 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Voor de twee half-vrijstaande woningen dienen minimaal (2 x 2) 4 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. In totaal dienen dus 10,3 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Hiervan dient 0,3 plaatsen per woning beschikbaar te zijn voor bezoekers. Van de 10,3 plaatsen dient (5 x 0,3) 1,5 plaatsen beschikbaar te zijn voor bezoekers.

Het parkeren voor bewoners is op eigen terrein. Tegenover de inrit van het plangebied is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Deze parkeergelegenheid blijft bestaan. Deze is voldoende om te voorzien in het opnemen van de parkeerbehoefte voor bezoekers. Hiermee wordt aan de in de nota genoemde parkeernorm.

Om te borgen dat ook daadwerkelijk in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan middels regels geregeld dat voldaan moet worden aan de parkeernorm. Hierin is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen als geldt dat in een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Het nieuwe woonerf wordt net zoals in de bestaande situatie via de Berkt ontsloten. Vanaf de Berkt wordt het verkeer via een lange oprit naar een achterliggend terrein geleid naar het midden van het terrein dat gevormd wordt door een kleine rotonde. Alle woningen zijn via deze rotonde bereikbaar. De afzonderlijke woonpercelen zijn ruim opgezet. De vereiste parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Het aspect "parkeren" en "ontsluiting" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Water

### Inleiding

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

### Waterrelevant beleid en regelgeving

#### Provincie Noord-Brabant

##### *Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027*

Doel van dit nieuwe RWP is: een 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.

#### Waterschap de Dommel

##### *Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.*

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

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

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

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt

- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

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

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruigen 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*

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

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

#### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.*

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak tot maximaal 500 m<sup>2</sup> en daarboven.

### **Beleid en gemeente**

#### *VGRP en Integraal beheer kader openbare ruimte gemeente Veldhoven*

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, bermten, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omliggende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> een compensatie van 42 mm/m<sup>2</sup> berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m<sup>2</sup> gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;

- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

## **Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie**

### Huidige situatie

#### Inleiding

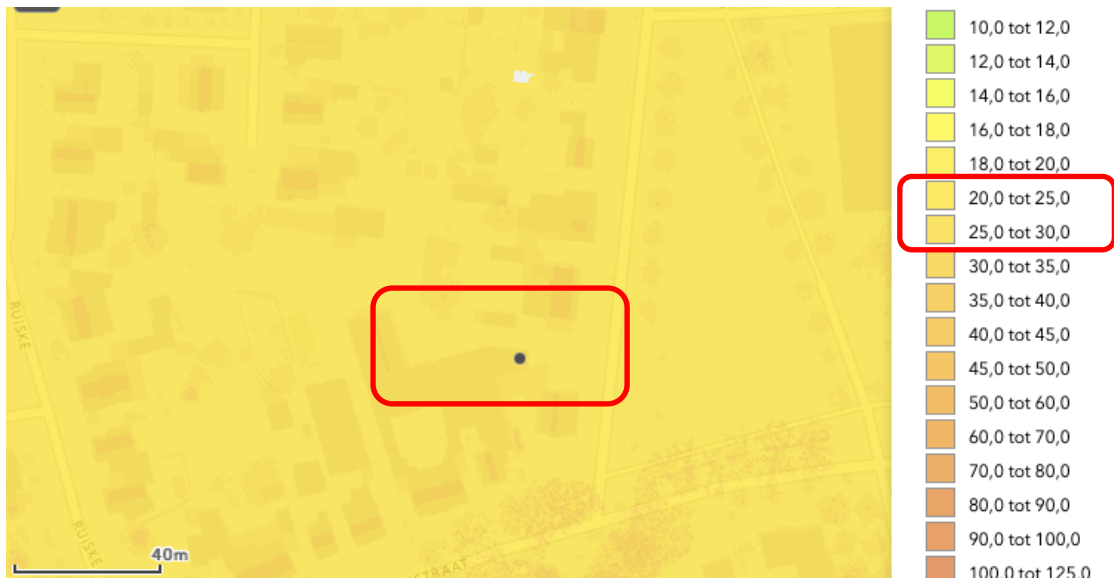
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een bebouwd bedrijfsperceel. Op het perceel zelf bevinden zich diverse opstallen zoals bedrijfsloodsen en schuurtjes. Ook vindt her en der stalling van voertuigen plaats. Het terrein is zo goed als volledig verhard en voor circa 50% bebouwd.



*Luchtfoto van het plangebied*

#### Maaiveld

Het maaiveld is vlak en is volgens de hoogtekkaart (AHN) gelegen op een hoogte van circa 22,5 meter boven NAP



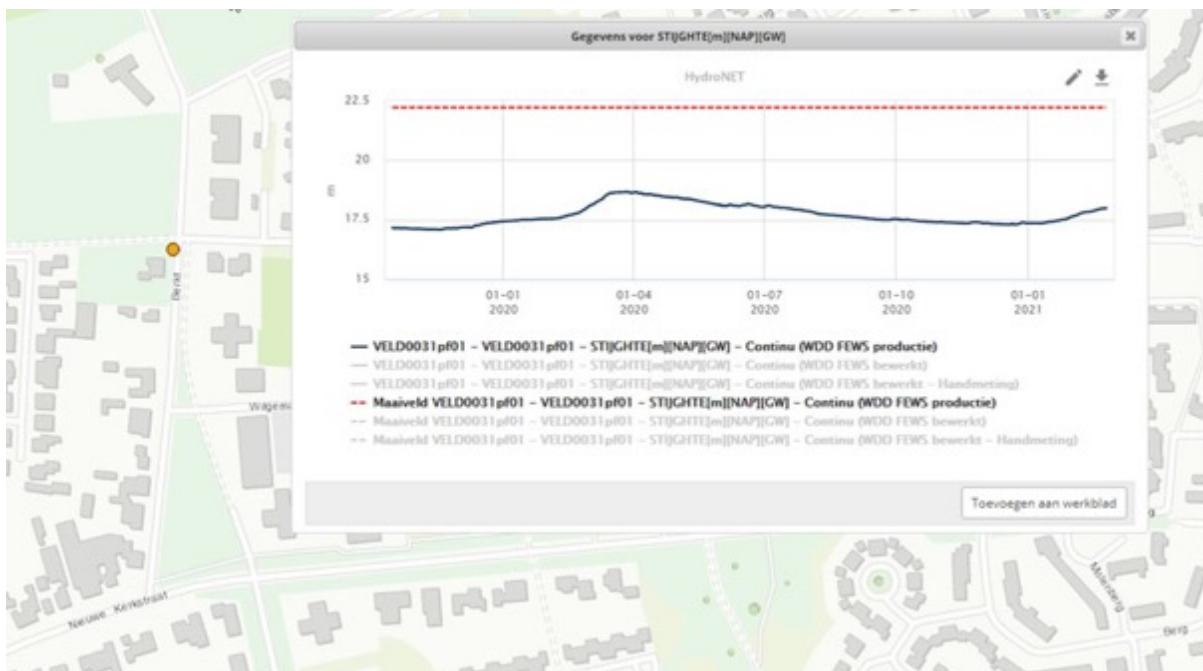
Uitsnede AHN-viewer

Oppervlaktewater

Volgende de leggerkaart van waterschap de Dommel is in en in de nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwaterstanden

Op basis van het peilpuntennetwerk van de gemeente Veldhoven is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van een peilbuis in de nabijheid van het plangebied gelegen op circa 17,5 m+ NAP. Dit is circa 5 meter beneden maaiveld.



Gegevens gemeentelijk peilbuis.

Bodemgesteldheid

Op basis van de bodemkaart van Provincie Noord-Brabant bestaat de bodem uit 'zeer fijn zand'. Zand kent een grote doorlaatbaarheid en is dus geschikt voor infiltratie.

### Riolering

De afvoer van het schoon en vuil water wordt middels een centrale afvoer onder de bestaande inrit afgevoerd op het in de straat gemeentelijke gemengde stelsel.

### Checklist

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

### Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de hoogte van het maaiveld niet gewijzigd. De verharding zal in de toekomstige situatie afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Het hemelwater zal hierdoor grotendeels op de onverharde delen van het plangebied rechtstreeks in de bodem zakken. Een deel zal via een nieuw aan te leggen infiltratieriool in de bodem worden geïnfiltreerd en deels gescheiden van het vuilwaterriool aan het bestaand gemengd rioolstelsel worden aangeboden. Door de grotere infiltratie in de toekomstige situatie zal de gemiddelde grondwaterstand worden beïnvloed. Aangezien de GHG is gelegen op een diepte van 2,5 meter onder maaiveld worden er geen problemen verwacht.

### Verhard oppervlak

Oppervlakten	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Daken	821	472
Terrein verharding	1102	850
Onverhard terrein	311	912
<i>Totaal</i>	2234	2234

### Gevolgen voor/ door de waterhuishouding

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een afname van de verharding (601 m<sup>2</sup>). Op basis van de gemeentelijke uitgangspunten voor hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw dient vuilwater en schoonwater separaat aangeboden te worden. Omdat geen sprake is van een toename van de verharding is compensatie van het hemelwater niet noodzakelijk.



## 5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

*Het plangebied ligt op een afstand van 600 m dat onderdeel is van de NNB. Op basis van deze QuickScan wordt echter geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten/ soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.*

### **Soortenbescherming**

*In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts een beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies).*

*Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffing plichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer en waarschijnlijk ook meer geschikt zijn als leefgebied.*

### **Consequenties en aanbevelingen**

*Deze verkennende QuickScan, op basis van een eenmalig veldbezoek en literatuuronderzoek, heeft aangetoond dat effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten nagenoeg geheel zijn uit te sluiten. Er is daarom geen aanleiding voor een nader onderzoek. Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de wetgeving altijd van toepassing:*

- *In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen.*
- *Op basis van de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met dan aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:*
  - *Voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren de mogelijkheid hebben weg te trekken;*
  - *Het beperken van verlichting tijdens de avonden in zomer, voorjaar en herfst voor vleermuizen en andere nachtdieren;*
  - *Het slopen en rooien starten buiten het voortplantings- en het winter(slaap)seizoen.*

### **Stikstofdepositie**

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden

waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen. Een stikstofberekening is uitgevoerd en als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

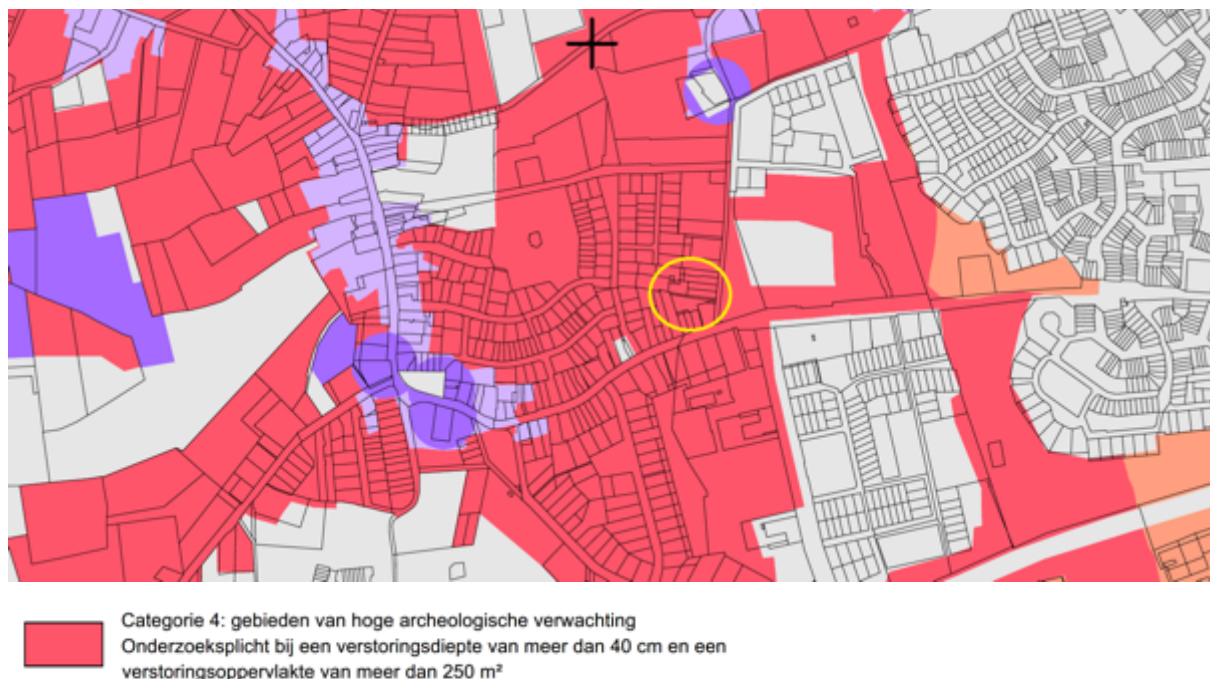
## 5.5 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

#### Wettelijk en beleidsmatig kader

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

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorie 4: gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarden.



*Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven*

#### Toetsing bestemmingsplan

De categorieën zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (beleidsadvieskaart categorie 2), 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart

categorie 3 en 4) of 'Waarde - Archeologie 3' (beleidsadvieskaart categorie 5). De dubbelbestemmingen kennen een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijv. door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

Bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie 1), 250 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie 2) of 2.500 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie 3) en dieper dan 40 cm beneden maaiveld is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

Voor het plangebied is een beschermende waarde (Waarde – Archeologie 2) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 250 m<sup>2</sup> of groter en grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voor de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente Veldhoven advies gevraagd (Advies Archeologie, Woningbouwontwikkeling De Berkt ArchAeo, dd 30 april 2020). Dit advies luidt als volgt:

#### Wijze van onderzoek

*In het geval van dit plangebied wordt geadviseerd proefsleuvenonderzoek (IVO-P) te laten uitvoeren, teneinde de aan- of afwezigheid van archeologische resten in kaart te brengen. Indien een vindplaats aanwezig is, dan dient de behoudenswaardigheid op basis van inhoudelijke en fysieke kwaliteit (aard, datering, karakter, omvang, gaafheid, conservering) van de vindplaats te worden vastgesteld.*

#### Voorwaarden

*Gezien de huidige inrichting is een proefsleuvenonderzoek op dit moment nog niet mogelijk. Hiervoor dienen alle opstallen en verharding binnen het plangebied, respectievelijk te zijn gesloopt/verwijderd. Voor de ondergrondse sloop van gebouwen en voorzieningen dient de gemeentelijke richtlijn archeologie en sloop te worden nageleefd.*

*Voor het proefsleuvenonderzoek dient een archeologisch Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Het PvE zal voorzien zijn van een locatie-specifieke archeologische quickscan. Dit document dient ter beoordeling en goedkeuring te worden voorgelegd aan de beleidsmedewerker archeologie en monumenten. Aan de hand van de resultaten uit het proefsleuvenonderzoek, zal door de gemeente Veldhoven een selectiebesluit worden genomen. Voorgesteld wordt om de regie van het archeologisch onderzoek zoveel als mogelijk in handen te leggen van de gemeente.*

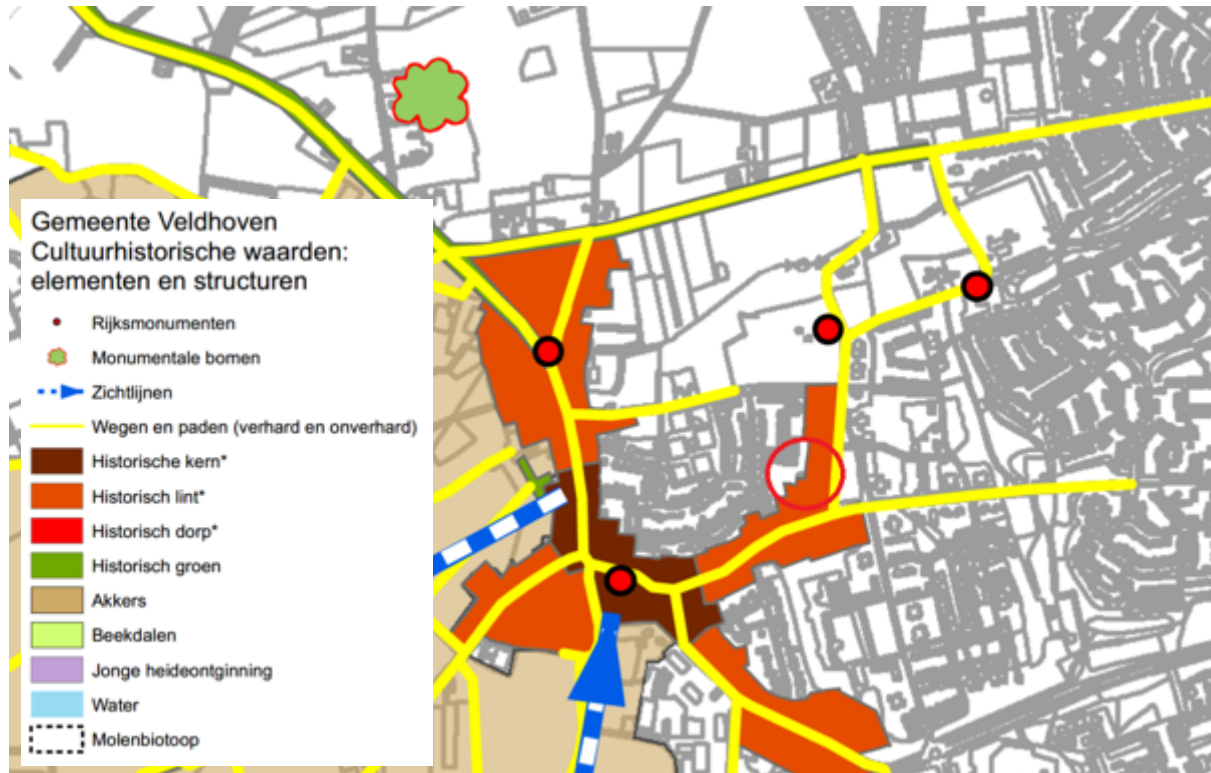
Het archeologisch proefsleuvenonderzoek zal beschikbaar zijn bij de vergunningsaanvraag. In de regels van het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 overgenomen ter bescherming van het bodemarchief.

#### Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig.

In de toelichting van het bestemmingsplan 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 wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan 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.

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



*Uitsnede kaart Cultuurhistorische waarden en elementen, gemeente Veldhoven, met het plangebied aangeduid door met een rode cirkel*

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een 'historisch bouwlint'. Het betreft enkel de oprit vanaf de Berkt gezien. De boogde bebouwing wordt ver achter het deel gerealiseerd dat als historisch bebouwingslint is aangewezen. De huidige structuur ter plaatse van het historische bouwlint ongewijzigd. Hiermee draagt het planvoornemen bij aan het behouden en versterken van het dorps karakter van Veldhoven door onder andere variatie in de nieuwbouw toe te passen.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is, nadat bij de vergunningsaanvraag middels een onderzoek is vast komen staan dat het bodemarchief niet wordt beschadigd geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.6 Zonering Vliegbasis Eindhoven

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

### Funnel en IHCS

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

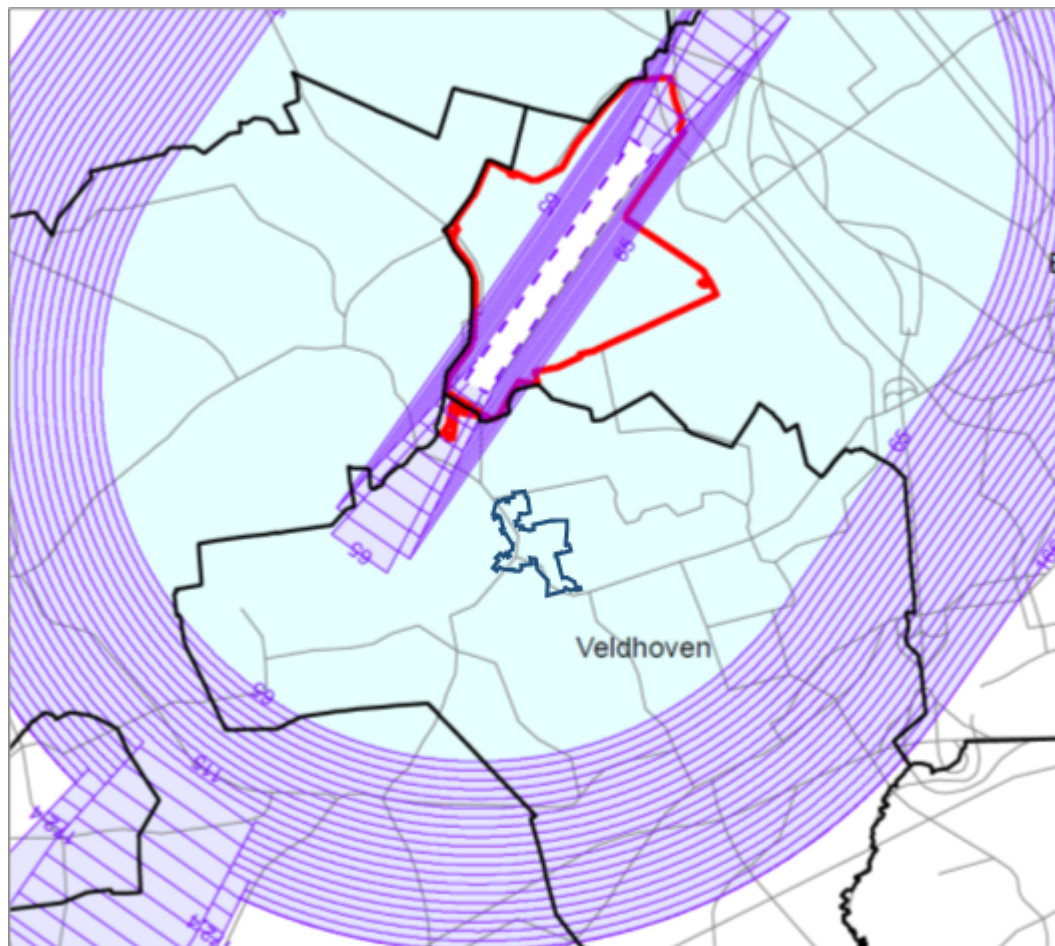
obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

#### *Funnel*

De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 m. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel - in het geval van Vliegbasis Eindhoven 22,4 m+NAP. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volledig buiten de funnel.

#### *IHCS*

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



*Ligging plangebied ten opzichte van funnel en IHCS*

Het onderhavige plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Eindhoven, bestaande uit ondermeer het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS). Het plangebied ligt daarbij binnen een deel van de IHCS.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk maakt, is voor de IHCS een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone- IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in de planregels is bepaald dat de

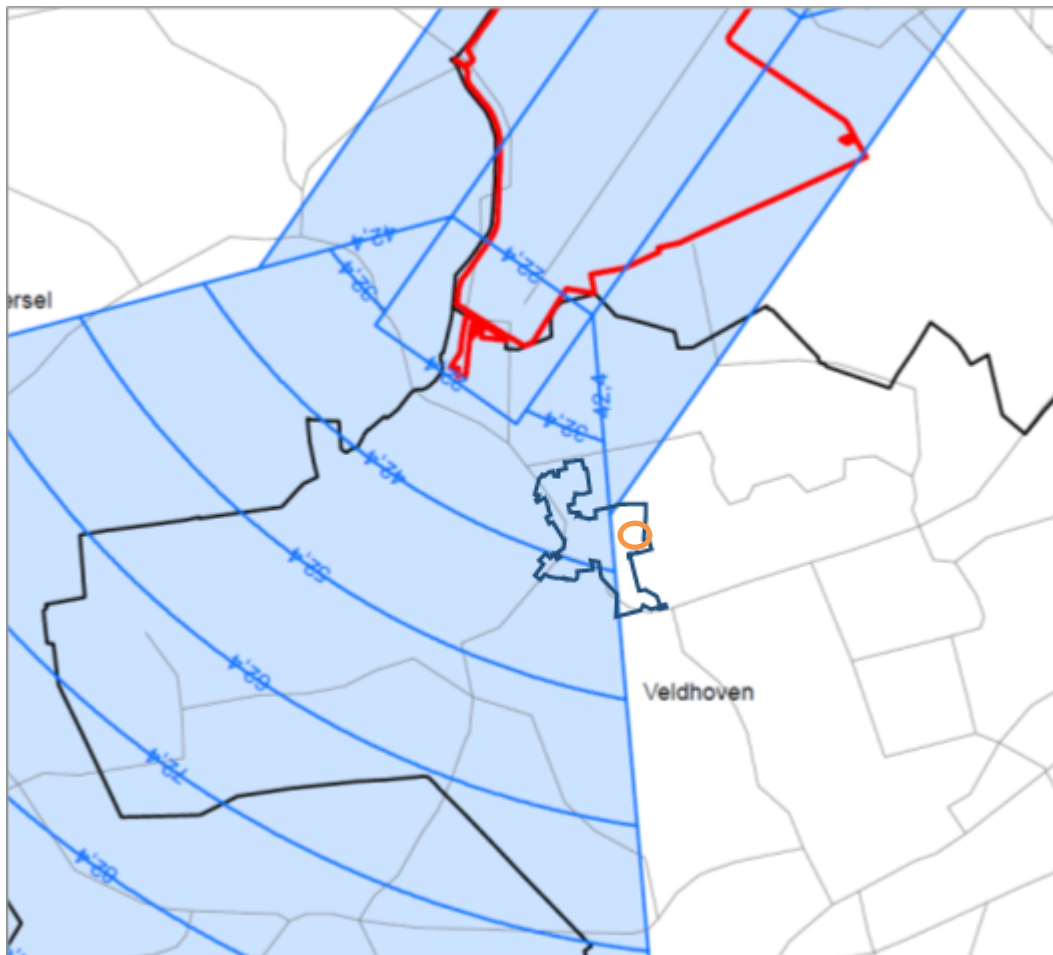


bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 m+NAP.

## ILS

Vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een Instrument Landing System (ILS). Het ILS heeft tot doel om naderingen onder slechte weersomstandigheden nauwkeuriger te kunnen uitvoeren. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat bebouwing in een gebied rond de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren van het functioneren van de ILS. De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015. Het obstakelbeheergebied van het ILS bestaat uit verschillende deelgebieden:

- een rechthoekig deelgebied ter plaatse van de start- en landingsbaan en de direct aangrenzende gronden, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt (ten opzichte van de landingsdrempel op 22,4 m+NAP);
- twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de maximaal toelaatbare hoogte 20 m bedraagt (ten opzichte van de landingsdrempel op 22,4 m+NAP);
- twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de start- en landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 m (ten opzichte van de landingsdrempel op 22,4 m+NAP) op een afstand van 6 km.



*Ligging plangebied (in oranje) ten opzichte van ILS*

Het plangebied valt niet binnen het obstakelbeheergebied van het ILS wat betekent dat het ILS geen beperkingen oplegt aan de realisering van gebouwen overeenkomstig de planregels van de verschillende bestemmingen.

Het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor de Vliegbasis Eindhoven.

## 5.8 Milieuzonering, geur en spuitzones

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

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

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

### Beoordeling plan

Enkel en alleen de functie Wonen is aanwezig waardoor een beoordeling op basis van zonering niet nodig is. Daar komt bij dat juist een milieubelastend bedrijf komt te vervallen. Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woningen.

### Conclusie met betrekking tot het plangebied

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- een leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

### Geur

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

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht ( $ou_E/m^3$ ). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van  $10 ou_E/m^3$ . Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende

geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 ouE/m<sup>3</sup> voor de voorgrondbelasting.

#### Toetsing bestemmingsplan

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het plangebied is onderdeel van een woonomgeving. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

#### Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitrij zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijvigheden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.9 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling**

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

- a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- b. Het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
- c. Het bestemmingsplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### Beoordeling plan

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

##### 1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 5 nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Veldhoven. Voor een dergelijke activiteit is activiteit D 11.2 uit de bijlage van het



Besluit m.e.r. het meest relevant. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Gelet op de kleinschaligheid van het project, is deze activiteit niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien zou een milieueffectrapportage verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

## 2. Ligging binnen een gevoelig gebied

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. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In deze toelichting is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

## 3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

## Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gelet op de hierboven beschreven beoordeling is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## **5.10 Geluid**

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

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid.

## Wegverkeerslawaai

Normen met betrekking tot wegverkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

Het plangebied is binnenterrein en de geluidsgevoelige objecten (woningen) zijn allen op dit

binnenterrein gesitueerd. De omliggende wegen hebben allen een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur is onderzoek niet verplicht. Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen op een binnenterrein waarbij de bestaande omliggende woningen een geluidswerende werking zullen hebben voor eventueel wegverkeerslawaai kan worden geconcludeerd dat het woon-, en leefklimaat als gevolg van het wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe woningen goed zal zijn.

### **Industrielawaai**

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een bedrijf of (geluidgezoneerd) bedrijventerein. Er is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **Spoorweglawaai**

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

### **Luchtvaartlawaai**

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 2 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

### **Conclusie met betrekking tot het plangebied**

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Gesteld kan worden dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

## **5.10 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

### **Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)**

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

### **Goede ruimtelijke ordening**

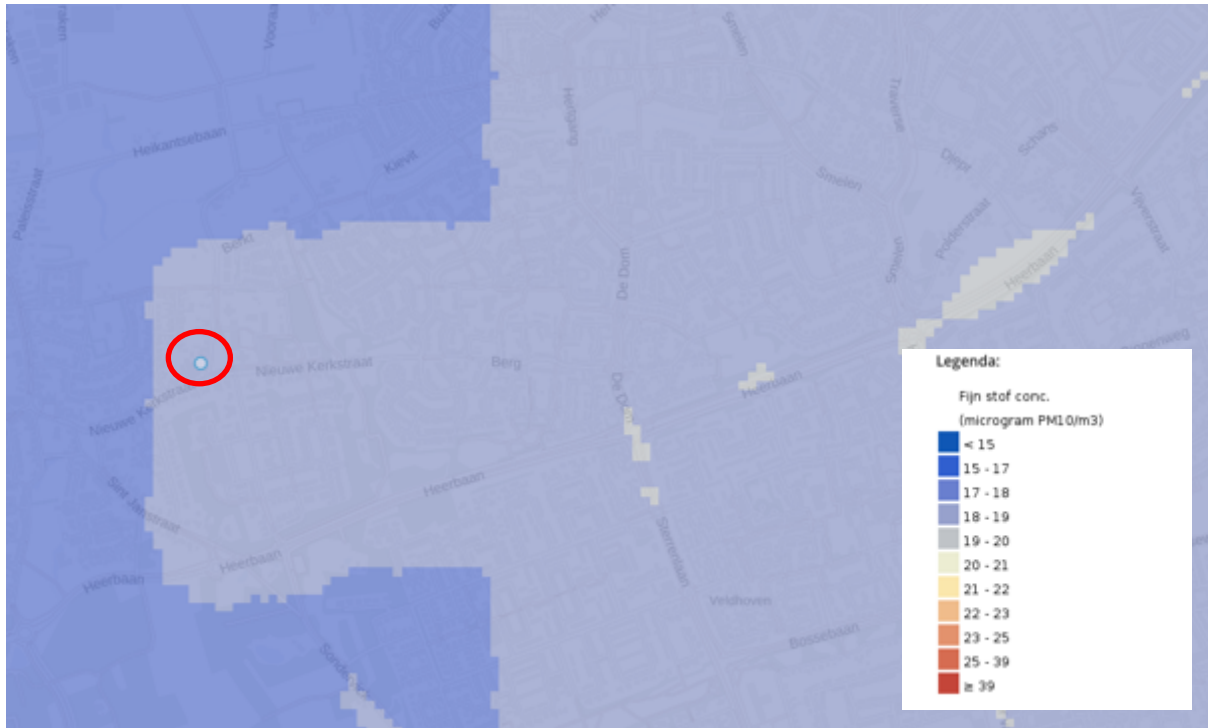
Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

### **Beoordeling plan**

Er wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast valt het project, zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Dit bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het verdedigbaar is om de woningen op deze plaats te realiseren.

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming en is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m<sup>3</sup> en fijn stof: 40 µg/m<sup>3</sup>). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde lager dan 19 µg/m<sup>3</sup> en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 12 µg/m<sup>3</sup>. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) en bovendien niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2019 (pm10) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.12 Bodemkwaliteit

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

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er is wel sprake van bestemmingswijzigingen. Bodemonderzoek is noodzakelijk.

### Resultaten bodemonderzoek

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

*Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te handhaven. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de parameters barium, lood, zink en PAK in B05 overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek, bestaande uit inkaderende boringen en analyses, wordt derhalve noodzakelijk geacht. Middels dit nader onderzoek dient nagegaan te worden of al dan niet sprake is van een sterk verontreinigd volume > 25 m<sup>3</sup>. Mocht dit namelijk wél het geval zijn, is sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging, en dus een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Het verminderen of verplaatsen van verontreiniging (dus ook graafwerkzaamheden) is dan meldingsplichtig.*

*De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Sterk verontreinigde grond is niet herbruikbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van licht of matig verontreinigde grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.*

De bodemkwaliteit van de locatie is, behoudend bij boring B05, geschikt voor de beoogde functie/bestemming 'wonen'. De deellocatie bij boring B05 is momenteel niet geschikt voor de toekomstige woonfunctie. Daarnaast zijn graafwerkzaamheden op deze deellocatie niet zondermeer toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag. Middels een nader bodemonderzoek dient de omvang van de sterke metalenverontreiniging vastgesteld te worden (zoals ook vermeldt in de conclusie van het bodemonderzoek). De locatie dient daarna geschikt gemaakt te worden voor de woonbestemming/-functie door middel van het saneren van de sterke metalenverontreiniging in de grond.

Deze saneringsverplichting wordt onderdeel van de overeenkomst die door de gemeente met de ontwikkelende partij wordt gesloten. Onderdeel in deze afspraak is ook dat de ontwikkelende partij over voldoende financiële middelen beschikt om de sanering ter hand te kunnen nemen. De overeenkomst zal voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat door ontwikkelende partij ondertekend worden waardoor vaststaat dat het plan vanuit de bodemkwaliteit maar ook financiële haalbaarheid doorgang kan vinden.

### **5.13 Externe Veiligheid**

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

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

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

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

## **Beoordeling plan**

Ten behoeve van het realiseren van 5 levensloopbestendige woningen aan de Berkt 1a in Veldhoven, is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



*Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl*

## **Conclusie met betrekking tot het plangebied**

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

## **5.14 Technische infrastructuur**

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

## **5.15 Gezondheid**

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

### Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m<sup>3</sup>).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen varkens- en pluimveehouderijen gelegen. Het plangebied is dan ook niet binnen een risicocontour van een dergelijk bedrijf gelegen. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

## 5.16 Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven heeft haar blik op de toekomst gericht en anticipeert op de te verwachten uitdagingen omtrent klimaatverandering en energietransitie. In de Woonvisie 2016 (zie ook paragraaf 3.4.2) is daartoe een aantal duurzaamheidsambities opgenomen om te komen tot een duurzame woningvoorraad. Het streven is om in 2050 ongeveer 13.500 woningen verduurzaamd te hebben, in lijn met de provinciale doelstelling. Dit kan enerzijds door de bestaande woningvoorraad te renoveren en anderzijds door duurzaamheidseisen te stellen aan nieuwe woningen.

Op dit moment hanteert de gemeente de volgende duurzaamheidsambities voor nieuwbouw:

- aardgasvrij (is al verplicht);
- 'nul op de meter' (dus EPC waarden kleiner dan -0.3);
- GPR-gebouw ambities (laatste vier thema's ten minste 7.5 gemiddeld).

De woningen dragen bij aan de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot verduurzaming en voldoen minimaal aan de geldende duurzaamheidseisen conform de van toepassing zijnde wetgeving. Er wordt gestreefd het energieverbruik sterker te beperken dan de van toepassing zijnde wettelijke eisen voorschrijven. In afstemming met de toekomstige bewoners worden de woningen voorbereid dan wel uitgevoerd met extra duurzaamheidsmaatregelen om zo proactief bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Aan de toekomstige bewoners worden diverse duurzaamheidsvoorzieningen aangeboden als eenvoudig te kiezen optie(s).

De verstening van het gebied neemt af, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het verminderen van hittestress in de stenige omgeving. Regenwater wordt daardoor meer geïnfiltreerd in de bodem dan dat nu het geval is wat een bijdrage levert aan de waterhuishouding in de gemeente.

Het planvoornemen draagt bij aan het verwezenlijken van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Veldhoven.

## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Oerle 2016. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming aan op de actuele bestemmingsplan systematiek van de gemeente Veldhoven.

### 6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

### 6.3 Artikelsgewijze toelichting

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

##### Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Verkeer, Wonen-Geschakeld, Wonen-Vrijstaand en Waarde-Archeologie 2. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

##### Groen

De delen van het openbaar gebied die op een duurzame manier groen moeten blijven hebben de bestemming Groen gekregen. In deze bestemming is bebouwing met uitzondering van nutsgebouwen uitgesloten.

##### Verkeer

De bestemming Verkeer heeft betrekking op de openbare ruimte bedoeld voor de ontsluiting van het plan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

##### Wonen-Geschakeld en Wonen-Vrijstaand

De vijf woningen hebben de bestemming Wonen-Geschakeld en Wonen-Vrijstaand. Binnen de



bestemming Wonen-geschakeld zijn geschakelde woningen en half vrijstaande woningen toegestaan. Vier van de vijf woningen hebben deze bestemming. Één woning in het plan is een vrijstaande woning en heeft daardoor de bestemming Wonen-Vrijstaand. In de bestemmingen zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde. De kenmerkende pergola is mogelijk gemaakt in de bestemming.

#### Waarde - Archeologie 2

Het gehele plangebied heeft ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gekregen. Voor het bouwen van de woningen is een onderzoek nodig waaruit blijkt dat geen archeologische waarden worden verstoord.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

#### Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

#### Algemene anduidingsregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke regels opgenomen voor het bouwen van de gronden en binnen het gehele plangebied ter waarborging van de vliegveiligheid.

#### Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

#### Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

# Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 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.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.2.1 Samenspraak

Het planvoornemen is met alle omwonenden besproken. De omwonenden zijn blij dat de bedrijfsbestemming komt te vervallen en dat hiervoor vijf nieuwe woningen in de plaats komen. Met sommige omwonenden zijn door de ontwikkelaar nadere afspraken gemaakt met betrekking tot de erfafscheiding.

### 7.2.2 Vooroverleg

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

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

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op verder toegezonden aan Waterschap de Dommel.

### 7.2.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 oktober 2023 tot en met 30 november 2023 voor zes weken ter inzage gelegen, wat gepubliceerd is in het gemeenteblad en het Veldhovens weekblad van 18 oktober 2023. Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben na beoordeling op een aantal punten geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Optioneel: Ook is er ambtshalve nog een aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

In de als bijlage opgenomen Nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord.

#### **7.2.4 Vaststelling**

Het bestemmingsplan is 19 maart 2024 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

## Separate bijlagen

- Bijlage 1: Quickscan Natuurtoets, uitgevoerd door Groenpartner Avereest, dd. 17 maart 2022;
- Bijlage 2: Stikstofonderzoek, uitgevoerd door van Empel milieuadvies, dd. 27 juli 2023;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Inpijn Blokpoel, dd. 14 juli 2020;
- Bijlage 4: Nota zienswijzen