

Bestemmingsplan
“Kruisstraat 6-8 Veldhoven”

TOELICHTING

**Gemeente Veldhoven,
23 oktober 2023**

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beleidskader.....	10
2.1	Nationaal beleid	11
2.2	Provinciaal beleid	14
2.3	Regionaal beleid	18
2.4	Gemeentelijk beleid.....	24
Hoofdstuk 3	Beschrijving ontwikkeling	26
3.1	Bestaande situatie.....	26
3.2	Toekomstige situatie	28
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording.....	30
4.1	Bodem	30
4.2	Geluid	31
4.3	Luchtkwaliteit.....	33
4.4	Bedrijven en milieuzonering	36
4.5	Externe veiligheid	37
4.6	Geur.....	40
4.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	41
4.8	Water	51
4.9	Flora en fauna	54
4.10	Verkeer en parkeren	56
4.11	Kabels en leidingen	58
4.12	Milieueffectrapportage.....	59
4.13	Vliegveld.....	60
4.14	Duurzaamheid.....	61
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	63
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	63
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
5.3	Procedure.....	63
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	65
6.1	Plansystematiek	65

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de oprichting van een appartementencomplex en grondgebonden woningen mogelijk te maken op de locatie Kruisstraat 6-8 in Veldhoven.

In de huidige situatie is Kruisstraat 6-8 in Veldhoven (plangebied) een bedrijfslocatie. Aan de voorzijde is er sprake van een showroom en aan de achterzijde van een loods voor opslag. Verder bestaat het plangebied uit een onverhard terrein (grasveld), dat niet voor een specifieke functie wordt gebruikt. De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn beëindigd en worden niet opnieuw ingevuld. De eigenaar, Reuvers Daverveld Projectontwikkeling B.V. heeft een andere invulling voor het plangebied bedacht, welke bestaat uit de functie 'Wonen'. Specifiek gaat het om de ontwikkeling van het plangebied voor 8 goedkope startersappartementen en 12 grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) in de vorm van 5 middeldure rijwoningen en 7 dure patiowoningen.

De gemeente Veldhoven is positief over de ontwikkeling, omdat het plangebied hierdoor meer onderdeel wordt van het dorpshart van Zeelst. Met name het transformeren van het achterterrein, waardoor dit toegankelijk en beleefbaar wordt, wordt hierbij als een kans gezien.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin het plangebied de bestemming 'Gemengd' en 'Groen' heeft. Binnen de bestemming 'Gemengd' is in het plangebied de functie 'Wonen' slechts mogelijk in de vorm van één bovenwoning ter plaatse van de bebouwing direct gelegen aan de Kruisstraat. De bestemming 'Groen' biedt eveneens geen mogelijkheden voor het beoogde gebruik. Qua bebouwingsmogelijkheden geldt dat binnen de bestemming 'Gemengd' deels een maximaal bebouwingspercentage van 90% (voorzijde) en deels 80% (achterzijde) van toepassing is. Voor de voorzijde geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4,5/10 meter en voor de achterzijde 3,2/4,5 meter. Binnen de bestemming 'Groen' is alleen bebouwing toegestaan i.v.m. het openbaar nut (nutshuisjes e.d.). Hiervoor geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter met een maximum oppervlakte van 15 m². De ontwikkeling kan op basis van deze bouwregels niet worden gerealiseerd.

Omdat de ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, moet – om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken - een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Via onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is gelegen aan Kruisstraat 6-8 in Veldhoven (Zeelst). Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie D, nummers 3511, 3512, 3132 en 5166 en kent een oppervlakte van ca. 4.089 m². De ligging van het plangebied is zichtbaar op onderstaande afbeelding van de luchtfoto met kadastrale kaart eronder. Het rode pijltje en de groene arcering geven het plangebied aan.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' dat door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld op 13 december 2016. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Gemengd' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven in categorie 1 en 2, detailhandel (via een aanduiding), evenementen, terrassen en bij al deze functies behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen et cetera toegelaten. Verder geldt dat direct aan de Kruisstraat via een aanduiding een bovenwoning is toegelaten. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor plantsoenen, parken en andere groenvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen zoals fiets- en/ of voetpaden, dagrecreatie, hondenuitlaatvoorzieningen et cetera.

Qua bebouwingsmogelijkheden geldt dat binnen de bestemming 'Gemengd' deels een maximaal bebouwingspercentage van 90% (voorzijde) en deels 80% (achterzijde) van toepassing is. Voor de voorzijde geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4,5/10 meter en voor de achterzijde 3,2/4,5 meter. Binnen de bestemming 'Groen' is alleen bebouwing toegestaan i.v.m. het openbaar nut (nutshuisjes e.d.). Hiervoor geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter met een maximum oppervlakte van 15 m².

Verder gelden in het hele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Hierbij geldt respectievelijk een ondergrens voor archeologisch onderzoek bij het roeren van de grond met meer dan 100 en 250 m² dieper dan 0,4 ten opzichte van het maaiveld. Aanvullend geldt nog een luchtvaartverkeerszone (Inner Horizontal en Conical Surface), wat inhoudt dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 65 meter boven NAP.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied met de luchtfoto en kadastrale kaart eronder opgenomen.



Uit voorgaande blijkt dat de ontwikkeling als het gaat om zowel het gebruik als de bebouwing niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling is het dan ook noodzakelijk om een ruimtelijk besluit te nemen op basis waarvan de ontwikkeling juridisch planologisch gezien mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

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

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de locatie aan de voorzijde een bedrijfsgebouw aanwezig waar in het verleden een showroom gevestigd was. Aan de achterzijde is sprake van een loods voor opslag. Verder bestaat het plangebied uit een onverhard terrein (grasveld), dat niet voor een specifieke functie wordt gebruikt. De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Kruisstraat (voormalige showroom) bestaat uit één laag met kap. De bebouwing op het achterterrein is een één laagse bedrijfshal van ongeveer 4 meter hoog voorzien van een platte kap.

Hieronder zijn drie foto's opgenomen van de huidige situatie ter plaatse.







2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex en 12 grondgebonden woningen, bergingen en parkeerplaatsen. Hieronder is de situatietekening opgenomen waarop de nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven.



Woningbouwprogramma

Appartementencomplex

Het appartementencomplex aan de voorzijde bestaat uit 8 appartementen met een oppervlakte tussen de 49 en 59 m² BVO. Het gaat hier om appartementen voor starters in het type 'goedkope huur'. De nieuwe bebouwing waarin de appartementen worden gerealiseerd kent twee bouwlagen en een kap.

Grondgebonden woningen

Op het achterterrein worden 12 woningen gesitueerd, bestaande uit 5 rijwoningen in het middeldure segment en 7 patio-woningen in het dure segment. De woningen zijn allen levensloopbestendig en hiermee zeer geschikt voor senioren.

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten aan de Kruisstraat. De Kruisstraat betreft een doorgaande weg bestaande uit klinkerbestrating. Ter hoogte van de Kruisstraat is sprake van eenrichtingsverkeer uitgezonderd voor (brom)fietsers. Hierdoor zal er in het voorste deel van de Kruisstraat, waaraan het plangebied grenst, voornamelijk sprake zijn van bestemmingsverkeer.

Via de Kruisstraat kan aansluiting gevonden worden op de Vijverstraat-Heerbaan of Meerenakkerweg en vervolgens op de Rijksweg N2. Verder zijn er tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de achtergelegen Sint-Willibrorduskerk (Baalthemseweg 13 Veldhoven) afspraken gemaakt over de ontsluiting. Er wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie D nummers 5223 en 5325 voor hulpdiensten en langzaam verkeer. Er komt een verkeerspaal waarvan de hulpdiensten een afstandsbediening ontvangen. De calamiteitenroute is weergegeven op de tekening in bijlage 1.

Parkeren

Aan de voorzijde van het terrein worden de parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de appartementen gesitueerd. De toekomstige bewoners van de rijwoningen kunnen hun auto voor hun woning parkeren. De patiowoningen beschikken over (een) parkeerplaat(sen) op eigen terrein.

De ontwikkeling is eveneens passend binnen het gemeentelijk beleid omtrent parkeren. Voor een nadere toelichting hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Duurzaamheid

Met de ontwikkeling wordt de bestaande (bedrijfs)bebouwing volledig gesloopt. Hiervoor in de plaats komen duurzame, rendabele woningen. De doelgroep is gemengd en zal zich richten op starters en ouderen. De duurzaamheid wordt gewaarborgd door al het hemelwater lokaal op te vangen en infiltreren, de woningen gasloos uit te voeren en de toepassing van zonnepanelen.

Stedenbouwkundige motivatie

In het centrum van Zeelst is een woningbouwplan ontwikkeld dat bestaat uit de bouw van 8 appartementen en 12 levensloopbestendige woningen. De maat en schaal van het plan sluit aan bij de dorpse karakteristiek van Zeelst. Het stedenbouwkundig plan is vanuit het oogpunt cultuurhistorie (plangebied is nadrukkelijk onderdeel van het dorpse weefsel dat de kern van Zeelst maakt en de kerk is een Rijksmonument) opgezet.

De appartementen worden gerealiseerd in gebouw dat een massa en verschijningsvorm heeft die aansluit bij de bebouwing die de Kruisstraat in het centrum van Zeelst kenmerkt. Het gebouw begeleidt tevens de entree tot het woonhof waaraan de levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Het woonhofje kenmerkt zich door de centrale groene ruimte waar bewoners, bezoekers en voorbijgangers een fijne ruimte ervaren. Deze kern zorgt er tevens voor dat er een open structuur ontstaat richting de kerk waardoor die aansluiting zorgt voor een uniek karakter in het hofje. Dit karakter wordt verstrekt door de met traditionele architectuur en hoogwaardige materialen aan te sluiten op de kerk. Op een logische en bescheiden manier, wat ook tot uiting komt door de bescheiden massa en bouwhoogtes van de woningen. Daarbij wordt ook het groen versterkt door het toepassen van hagen, groene daken en natuur inclusieve maatregelen.

Het plan krijgt hiermee een geheel eigen karakter en identiteit. Doordat het uitnodigt om als voorbijganger doorheen te fietsen of de wandelen ontstaat er geen anonieme woonbuurt maar wordt er een mooi nieuw gedeelte toegevoegd aan de levendige dorpskern van Zeelst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten keuzes moeten maken. In dit hoofdstuk wordt het nationale, provinciale en regionale beleid beschreven waarmee de ontwikkeling rekening moet houden. Ook wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 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 systeemverantwoordelijkheid. 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 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 overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

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

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

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, welke een toevoeging aan de woningvoorraad zijn.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 2.1.3 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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven, bestaande uit onder meer het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS). In het plangebied moet rekening worden gehouden met het IHCS. Op de gronden in 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 en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. Binnen de IHCS geldt de beperking dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 65 meter +NAP. De ontwikkeling maakt geen bebouwing mogelijk die deze hoogte overschrijdt. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen windmolens met een dergelijke hoogte mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan verder niet in strijd met het bepaalde hierover in het Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Relevante wet- en regelgeving

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

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

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

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

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre; hierna SGE) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in maart 2019 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

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

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

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

Toetsing plan

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 woningen, bestaande uit acht goedkope startersappartementen en 12 grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) in de vorm van vijf middeldure rijwoningen en zeven dure patiowoningen. Er is dus sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van het Bro. Deze toelichting dient met die reden een motivering van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te bevatten. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 2.3.3. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief invulling geeft aan de behoefte.

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een 'inbreidingsplan'. Het plangebied is tevens in het bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening, gelegen. Bestaande (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling. Van nieuw ruimtebeslag is geen sprake. Verdichting is wel aan de orde. Deze verdichting betreft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering: het plangebied verandert van grotendeels 'achterterrein' naar een gebied dat onderdeel wordt van de stedelijke structuur/ stedelijke weefsel van het centrum van Zeelst.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, door binnenstedelijk her te ontwikkelen is uitleggen niet nodig. De ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan de ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Brabantse omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2023. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over:

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

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

H1 Inleidende bepalingen
H2 Omgevingswaarden

H3 Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en H4 Instructieregels omgevingsvergunning
Grondwater algemeen (GBES), bescherming waterwingebieden, grondwaterverontreiniging, stortplaatsen, ontgronding, stiltegebied, natuur, ontgassing, provinciale wegen

H5 Instructieregels gemeenten:
Omgevingskwaliteit en basisprincipes, basis op orde, klimaat, energie, verstedelijking, vitaal platteland

H6 Instructieregels waterschappen:
Doorwerking omgevingswaarden, keringen en wateroverlast, watersysteembeheer, waterbeheer

H7 Instructieregels aan GS: vaststellen beleid, regionaal overleg, monitoring, adviescommissies
H8 Toedeling taken en bevoegdheden: fauna-, vaarweg-, zwemwaterbeheer,
H9 Informatieplichten en H10 Overgangsrecht en slotbepalingen

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

Interim omgevingsverordening

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. De geldende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is per 15 april 2022 van kracht geworden. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2023 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

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

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding is te zien dat er één werkingsgebied geldt voor het plangebied, te weten 'Stedelijk gebied'. Het ligging van het plangebied is met een rood pijltje aangegeven.



Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor het stedelijk gebied, 'Concentratiegebied'. Dit houdt in dat de regels uit afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit relevant zijn. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - stedelijk concentratiegebied
 - kernen in landelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

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

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling, die voorziet in de functie 'Wonen', is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (kern van Zeelst), welke als zodanig in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid. De stedelijke ontwikkeling is duurzaam, omdat zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Er wordt namelijk op een inbreidingsplek in stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor uitbreiding elders niet noodzakelijk is. Daarbij wordt voor verschillende doelgroepen gebouwd, waaraan in Veldhoven (Zeelst) behoefte is.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

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

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de provinciale verordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en –programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 20 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht binnen het bestaand stedelijk gebied. In het plangebied is in de huidige situatie bedrijfsbebouwing aanwezig welke niet meer wordt gebruikt. Deze wordt gesaneerd voor de ontwikkeling van 20 woningen. In onderhavige situatie is daarmee sprake inbreiding/ herstructurering.

De ontwikkeling is passend in de planningsruimte voor woningbouw, welke regionaal is afgestemd. Zie voor een onderbouwing hiervan de paragrafen 2.3.2 en 2.3.3.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwplan binnen de afspraken zoals die zijn gemaakt in de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

In de ISR hebben initiatieven die gericht zijn op hergebruik, transformatie en (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing prioriteit. Hiervan is met de ontwikkeling sprake, het betreft namelijk de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel in het stedelijk gebied.

Verder is Veldhoven aangeduid als suburbaan woonmilieu, waar de nadruk ligt op woongebieden in lagere dichtheden, met voorzieningen op korte afstand. De ontwikkeling voldoet hieraan. De voorzieningen liggen 'voor de deur/ om de hoek', de gehanteerde dichtheden zijn passend in een suburbaan woonmilieu.

De ontwikkeling geeft invulling aan een locatie die in de huidige situatie weinig functie heeft en geen onderdeel is van de dorpskern Zeelst. Door het realiseren van een gezamenlijk hof op het achterterrein dat is gericht op beleving en verblijfskwaliteit, ontstaat een nieuwe doorsteek tussen de Kruisstraat en de Blaarthemseweg, wordt dit gebied op kwalitatieve wijze betrokken bij de dorpskern van Zeelst.

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

3.3.2 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 overall, maar het resultaat kan verschillend zijn (zgn. Level Playing Field)
- Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de "gezonde, slimme en duurzame stad".

Hoe gaan we dat doen?

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

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Dit doen zij bij woningbouwplannen van meer dan 80 woningen. Als het om minder dan 80 woningen gaat is het niet nodig dat het plan wordt voorgelegd aan het team. Deze (eventuele) score wordt vervolgens grafisch weergegeven in een web/kwaliteitsroos. 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.

Planspecifieke onderbouwing

De ontwikkeling betreft de realisatie van 20 woningen. Aangezien dit minder is dan 80 woningen, is het invullen van de kwaliteitsroos niet van toepassing. Wel dient te worden gemotiveerd op welke manier het plan zich verhoudt tot de brainportprincipes.

1. Koesteren van identiteit;

Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.

De ontwikkeling is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, op een locatie gelegen in het dorpshart van Zeelst. Deze locatie heeft in de huidige situatie weinig functie. Met de ontwikkeling wordt het plangebied toegankelijk en beleefbaar. Ontwerptechnisch wordt aansluiting gezocht bij het dorpse karakter van Zeelst. Zowel de functie als de schaal van de ontwikkeling sluiten hierbij aan op de directe omgeving.

2. *Ruimte voor innovatie;*

Gelet op de ambities van Brainport en de verworven mainportstatus 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als innovatie, duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie en dienen we klaar te zijn voor de techniek van morgen. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners. Alle bewoners verdienen een comfortabele, slimme en toekomstbestendige woning en woonomgeving. De focus moet worden gericht op het inzetten van technieken met duurzame energiebronnen. Daarbij is zowel energiebesparing, efficiënter gebruik als duurzame energieopwekking essentieel.

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde normen. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op regionale duurzaamheidsambities. Dit wordt elders in deze toelichting nader toegelicht.

3. *Vraaggericht ontwikkelen;*

We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen (deel)projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren. We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouwinitiatieven, die een woonomgeving karakter geven. Daarbij gaat het ook om de sociale aspecten zoals: saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, meedoen en erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.

De ontwikkeling zal projectmatig gerealiseerd worden. De toekomstige bewoners worden hierbij in een vroeg stadium betrokken, om de woningen (zoveel als mogelijk) aan te kunnen laten sluiten bij hun wensen.

4. *Invloed voor bewoners;*

De woning moet passen bij de vraag. Het gaat dan o.a. over de omvang van de woning, woningtypologieën, flexibiliteit, doelgroepen en de betaalbaarheid van de woning. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan.

De ontwikkeling bestaat uit een appartementencomplex met 8 appartementen voor starters en 12 grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig). De appartementen verschillen in oppervlakte van 49 m² tot 59 m² BVO en er is geen lift. De grootte en het toegankelijkheidsniveau, wat zijn weerslag heeft in de prijs, maken ze geschikt voor jongere starters. De seniorenwoningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond en bevinden zich voor wat betreft de prijsstelling in het middeldure en dure segment.

5. *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;*

De woonomgeving heeft een publieke/ openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ ondernemerschap mogelijk, biedt ruimte voor ontmoeting, rust en ruimte. De woonomgeving moet een sfeer hebben die aanspreekt en moet identiteit en gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen; goed bereikbaar en ontsloten. Projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor. Dat houdt in dat (soms) 'meer dan een gemiddelde' kwaliteit wordt verlangd, of een verbijzondering op een markante plek. En dat houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' hoeft te zijn, maar wel de nieuwe (gebouwde) woonomgeving als geheel.

Door de invulling van het openbare achterterrein in het plangebied wordt het plangebied betrokken bij het dorpshart van Zeelst. Hierdoor ontstaat niet alleen een aantrekkelijke woonomgeving voor de bewoners, maar ook voor omwonenden, die hier een ommetje kunnen maken. Daarnaast wordt bij het ontwerp rekening gehouden met het dorps karakter van Zeelst, met inachtneming van de duurzaamheidseisen en -doelstellingen.

6. *Benutting regionaal schaalniveau;*

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van de stad en de regio en niet op het niveau van de wijk. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op project-niveau. Daarbij is de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde.

De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie. Een locatie die functioneel weinig toegevoegde waarde heeft voor de omgeving wordt getransformeerd naar een levendig woongebied. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de woningbehoefte waarvan in Veldhoven sprake is. Doordat het plangebied in het centrum van Zeelst is gelegen zijn voorzieningen laagdrempelig toegankelijk, wat aansluit bij de wensen en behoeften van de doelgroep (starters en senioren) waarop de ontwikkeling zich richt.

7. *Gezonde verstedelijking.*

Een gezonde leefomgeving is voordelig om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn. Een gezonde omgeving levert namelijk niet alleen gezondere inwoners op, maar kan ook op sociaaleconomisch gebied concurrerend zijn.

Er is met de ontwikkeling veel aandacht voor groen, waterberging en bereikbaarheid. Vooraan de weg wordt een appartementencomplex gerealiseerd, waarbij aansluiting wordt gezocht met de aangrenzende bebouwing. Op het achterterrein worden grondgebonden woningen in een hofjesstructuur gesitueerd met een groene invulling op het openbare binnenterrein. Hierdoor ontstaat een prettige gezonde leefomgeving met een goede verhouding tussen stenen en groen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling houdt – voor zover mogelijk- rekening met de Brainport Principes.

3.3.3 Woondeal

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

Dit bestemmingsplan maakt 20 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport'

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

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

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

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

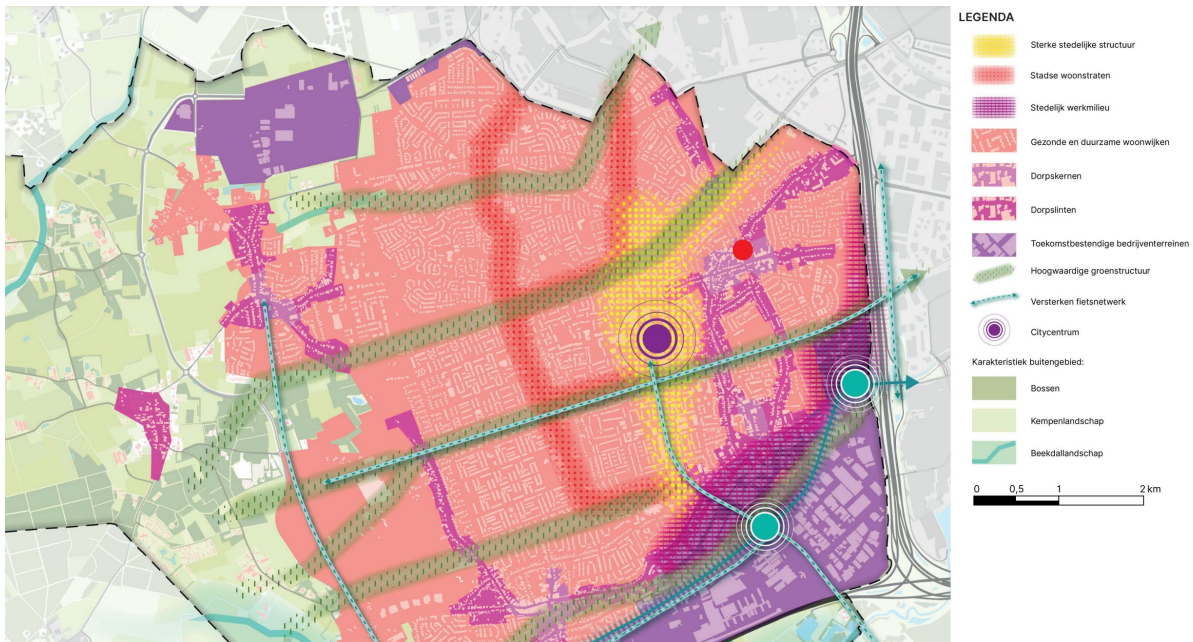
Het plangebied ligt in een gebied wat is aangeduid als dorpskern. De kernen Veldhoven-dorp, Meerveldhoven, Zeelst en Oerle hebben een historisch gegroeid hart met een ontmoetingsfunctie. Er is een kerk gelegen, vaak aan een plein waar naast wonen ook diverse andere functies aanwezig zijn, waaronder winkels voor de dagelijkse boodschappen en speciaalzaken. In de dorpskernen wordt het dorpse gevoel van saamhorigheid ervaren. De opgave is om nieuwe ontwikkelingen te laten bijdragen aan deze sfeer, zowel sociaal als ruimtelijk, als aan het behoud van het (cultuur)historische karakter van de dorpskernen. Hierbij is ook een goede inrichting van het openbaar gebied belangrijk en moet gezorgd worden voor behoud van de dorpse samenhang. Behoud van dit karakter vraagt om 'dorps' en kleinschalig bouwen, waar enkel kleinschalige ontwikkelingen passen.

In de gebiedskaders is opgenomen dat er wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande ruimtelijke en sociale structuur, waarbij ruimte is voor initiatieven die 'ontmoeten' stimuleren. Tevens wordt er gestuurd op biodiversiteit, meer groen, aanpak van hittestress en wateroverlast en natuurinclusief bouwen. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor het beschermen van cultuurhistorisch waardevolle plekken, panden en landschappen.

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.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Zeelst. Onderstaand is met een rode stip de ligging van het plangebied weergegeven op de plankaart van de Omgevingsvisie Veldhoven.



De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw aan de Kruisstraat dat samen met de horecagelegenheid op nummer 12/12A de entree vormt tot het te ontwikkelen woonhof aan de achterzijde. Het beoogde appartementengebouw aan de Kruisstraat biedt de doelgroep jonge starters, wonen op een levendige plek: aan een doorgaande route in het centrum nabij alle voorzieningen. Het woonhof heeft door gesloten wanden georiënteerd op dezelfde binnenruimte (het hof) en besloten sfeer, maar is nadrukkelijk niet afgesloten. Het hof is juist verbonden met de bestaande routes die karakteristiek zijn voor dit gedeelte van Zeelst. Het eigentijdse woonhof ligt middenin het centrum nabij alle voorzieningen, waar het voor de doelgroep (senioren) op geborgene wijze in verbondenheid met het dorp prettig samenleven is.

De ontwikkeling stimuleert ontmoeten en draagt bij aan een levendig dorpshart.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op bovenstaande past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2023 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. De visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daar mee 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 schaalessprong 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 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.

Planspecifiek

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 woningen voor diverse doelgroepen in het goedkope, middeldure en dure segment. Deze 20 woningen worden onderverdeeld in:

- 8 goedkope startersappartementen
- 5 middeldure, levensloopbestendige rijwoningen voor senioren
- 7 dure, levensloopbestendige patiowoningen voor senioren

Doordat acht appartementen zonder lift worden gerealiseerd met kleinere plattegrond wordt een betaal- en bereikbaar product voor starters gerealiseerd. Het gaat om goedkope woningen. De 12 grondgebonden woningen hebben allemaal een levensloopbestendige plattegrond (volledige woonprogramma op de begane grond) en bescheiden tuin en bieden daardoor ruimte aan senioren die nu in te grote woningen wonen elders in Veldhoven of de regio. De woningen die door de verhuisbeweging vrijkomen, komen beschikbaar voor gezinnen. Gezinnen die hun starterswoning zijn ontgroeid, maar door het woningtekort niet kunnen doorstromen. Kortom, door seniorenwoningen te ontwikkelen komen verhuisbewegingen op gang die voor zowel doorstromers als starters positief zijn. Van de 12 grondgebonden zijn er 5 in de categorie 'middelduur' en 7 in de categorie 'duur'. De ontwikkeling biedt hierdoor voor zowel voor de senior met gemiddelde als bovengemiddelde portemonnee mogelijkheden.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen vanuit de woonvisie. Door een gemixt woningprogramma bestaande uit goedkope woningen voor starters en middeldure en dure woningen voor senioren wordt namelijk ingespeeld op de behoeften van diverse doelgroepen. Ook sluit het plan (en de woningen) ontwerptechnisch aan bij de trends en ontwikkelingen.

3.4.3 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 wegategorisering.

Planspecifiek

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex aan de Kruisstraat dat samen met de horecagelegenheid op nummer 12/12A de entree vormt tot het te ontwikkelen woonhof aan de achterzijde. Het plangebied wordt direct ontsloten aan de Kruisstraat, een weg die de extra verkeersbewegingen voldoende kan afwikkelen. Door aan de achterzijde een ruim woonhof te realiseren wordt een veilige, overzichtelijke en leefbare omgeving gecreëerd. Het hof wordt aangesloten op bestaande routes, waardoor een interessant nieuw ommetje ontstaat voor langzaam verkeer.

Conclusie relatie met voorliggend plan

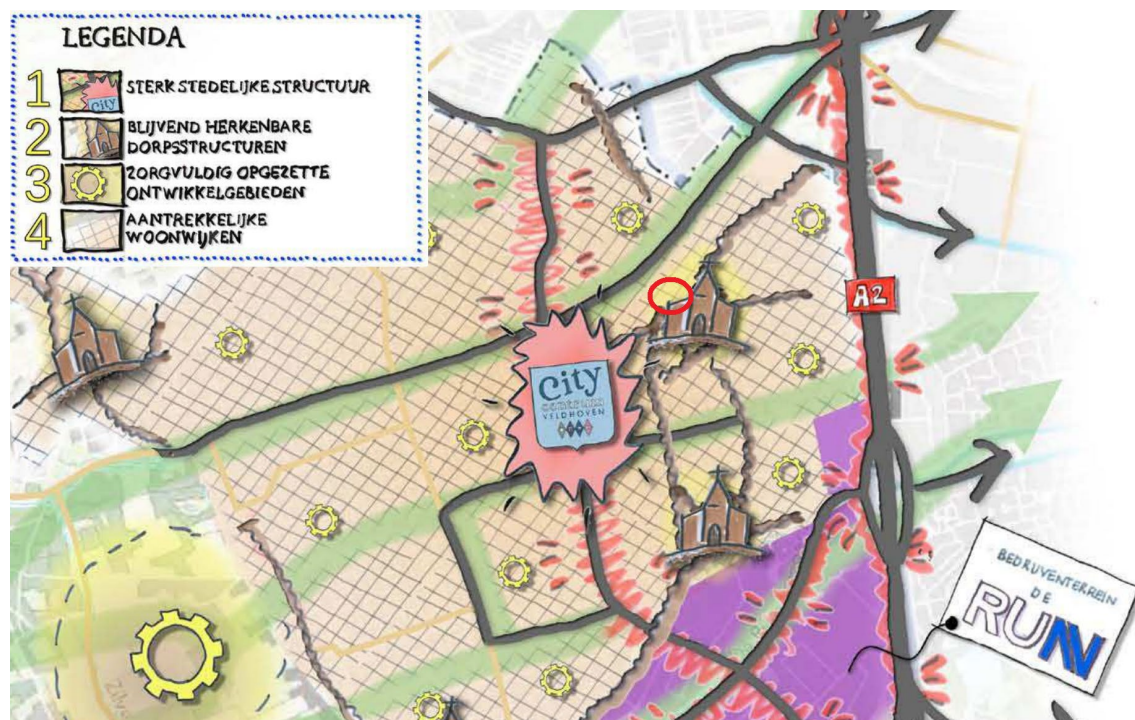
De ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen van het GVVP.

3.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

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

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes.

Voor het plangebied is de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' van toepassing. In navolgende figuur is het plangebied middels een rode cirkel globaal weergegeven op de kernwaardenkaart uit het Ambitiedocument.



Bij deze kernwaarde gaat het om het behouden van herkenbare dorpsstructuren. Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorps kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorps beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroebelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren.

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

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

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling is passend binnen het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' en sluit aan bij de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren'. Door een inbreidingslocatie te transformeren naar verschillende type woningen voor diverse doelgroepen wordt het plangebied betrokken bij het dorpshart van Zeelst. In de huidige situatie is dit niet het geval, daar het achterliggende terrein geen functie heeft. Gezocht is naar een kleinschalige invulling passend bij en aansluitend op het dorps karakter van Zeelst: wonen in een centrum aan een lint (twee lagen met kap) dat samen met de bestaande naastgelegen bebouwing een entree vormt tot wonen aan een gezamenlijk hof (één laag met kap). Een gesloten achterterrein wordt door de ontwikkeling toegankelijk en beleefbaar.

3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

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

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

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

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

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

Resultaten bodemonderzoek(en)

Door Van Oort Bodemonderzoek is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 2). Het onderzoek kent de navolgende samenvatting en advies.

“Op de locatie aan de Kruisstraat 6-8 te Veldhoven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de aankoop van de percelen en een toekomstige herbestemming. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Veldhoven, sectie D, nummers 3132, 3511, 3512 en 5166. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 4.000 m².

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en beoordelen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen een grondoverdracht en toekomstige woonbestemming. Als criteria wordt gebruik gemaakt van de tussenwaarde voor aanvullendonderzoek (Tw).

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 en NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een verdachte locatie (VED-HE).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond zijn in lichte tot soms sterke mate resten van puin waargenomen (vooral baksteen, geen asbestverdacht materiaal).

Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond ter plaatse van perceel D5166 (wei) licht verontreinigd is met cadmium, lood en zink (>Aw). Ter plaatse van de percelen D3132, D3511 en D3512 (bebouwd en verhard terreindeel) is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie (>Aw). Plaatselijk is de kwaliteit beoordeeld als niet-toepasbare grond. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd (<Aw/<Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen directe aanleiding tot een vervolgonderzoek. Er zijn geen gehalten gemeten tot boven de tussenwaarde (Tw). De bodem op de locatie is plaatselijk echter zwak tot sterk puinhoudend. Alleen met een asbestonderzoek conform NEN 5707 (grond) en/of NEN 5897 (puin) kan de aan- of afwezigheid van asbest worden aangetoond.

Vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie."

Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er nog aanvullend onderzoek nodig is om te kunnen concluderen dat de bodem geschikt is voor de met dit bestemmingsplan voor het plangebied beoogde functies. Omdat het onderzoek pas uitgevoerd kan worden als sloop heeft plaatsgevonden zal het onderzoek later, maar in ieder geval voorafgaand aan het bouwrijp maken voor en bouwen van de nieuwe woningen plaatsvinden.

Het bevoegd gezag (gemeente) heeft het onderzoek beoordeeld en heeft ermee ingestemd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

In het plangebied is asbestverdachte puinhoudende grond aanwezig. Omdat dit pas na de sloop van in het plangebied aanwezige bebouwing goed kan worden onderzocht, is later nog een nader onderzoek in het kader van NEN 5707 aan de orde. Dan moet ook nog een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden ter plaatse van de te slopen bebouwing. Eventuele belemmerende verontreinigingen die mogelijk tijdens de nog benodigde aanvullende bodemonderzoeken naar voren komen zullen gesaneerd worden, zodat indien dit niet het geval is de bodemkwaliteit geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functies. Voor eventuele sanering heeft de initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling financiële middelen gereserveerd, daarmee is de (financiële) haalbaarheid van dit aspect aangetoond. Het geschetste traject is geborgd via de nog te nemen stappen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In die zin vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van bestaande bedrijfsfuncties in de directe omgeving van het plan, binnen de wettelijke geluidzone (wegverkeerslawaai) van de Binnenweg, de Blaarthemseweg, en de Sint Severinuslaan en in van de niet gezoneerde 30 kilometer per uur wegen Vijverstraat, Kruisstraat en de Blaarthemseweg. Door Nipa milieutechniek is een onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of geluid ten gevolge van wegen en/of industrielawaai een belemmerende factor vormt voor het planvoornemen. Het onderzoek is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 3). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

'De nieuwe woonfuncties zijn geprojecteerd binnen de akoestische invloedssfeer van enkele bedrijfs-, maatschappelijke- en horecafuncties en binnen de wettelijke geluidzone en akoestische invloedssfeer van verkeerswegen.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) bij de nieuwe woonbestemming veroorzaakt door alle geluidbronnen van de in omgeving aanwezige industrie, maatschappelijke- en horecafuncties en de geluidbelasting L_{den} als gevolg van het wegverkeer op de relevante wegen.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus industrielawaai

Uit de berekening volgt dat niet in alle rekenpunten wordt voldaan aan de toetsingswaarde (voorkeursgrenswaarde) voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van 50 dB(A) voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2.

De hoogste geluidbelasting van industrielawaai is 58 dB(A). Bij een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A) moet in stap 3 van (conform bedrijven en milieuzonering) worden gemotiveerd waarom de geluidbelasting toelaatbaar is waarbij maatregelen en cumulatie van geluid aan de orde moet komen. De gevel waar de geluidbelasting hoger is dan 55 dB(A) moeten 'doof' worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai van de relevante geluidgezoneerde wegen niet wordt overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt ook op de gevels van de nieuwe woonfuncties een geluidbelasting van 57 dB vanwege de relevante 30 kilometerweg Kruisstraat. Met nader te onderzoeken (gevel) maatregelen dient het woon- en leefklimaat in deze woningen worden gewaarborgd. In hoofdstuk 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Gecumuleerde geluidbelasting

In het kader van het waarborgen van het woon- en leefklimaat is de gecumuleerde geluidbelasting van alle industriële bronnen en wegverkeersbronnen in de relevante maatgevende waarneempunten berekend.

Met de berekende gecumuleerde geluidbelastingen van ten hoogste 59 dB is het woon- en leefklimaat in de nieuwe woonfuncties (appartementen) zonder nadere maatregelen niet gewaarborgd. De maatgevende geluidbron is het buitenterras van het naburige horecabedrijf. Maatregelen aan deze geluidbron zijn door de initiatiefnemer van het plan niet te treffen. Geluidschermen of wallen zijn in deze specifieke situatie binnen het plangebied praktisch niet te realiseren en kennen stedenbouwkundige bezwaren. Andere maatregelen dan gevelmaatregelen zijn niet beschikbaar.

Daarom is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de betreffende appartementen noodzakelijk. De benodigde geluidwering is ten hoogste (59-35=) 24 dB. Met mechanische ventilatie en verbeterde beglazing kan dit worden gerealiseerd.

Eindconclusie

Het woon- en leefklimaat van de geprojecteerde woonfuncties in dit plan is gewaarborgd na het treffen van de hierboven beschreven aanvullende maatregelen. De planologische akoestische mogelijkheden van de relevante nabijgelegen bedrijfsfuncties worden dan niet beperkt. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met aanvullende voorwaarden aan de indeling van de appartementen kan worden voldaan aan het gemeentelijk (geluid) beleid.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim 4 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.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 3,5 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Geluid vormt – mits maatregelen worden toegepast – geen belemmering voor het initiatief. Bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet via een onderzoek naar de geluidwering van de gevel worden aangetoond sprake is van een binnengeluidsniveau van maximaal 33dB. Om dit te borgen is in de regels van dit bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Goede ruimtelijke ordening

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

Beoordeling plan

Er wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast valt het project, zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekenende mate" bijdragend. Om dit aan te tonen is de NIBM-tool ingevuld. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

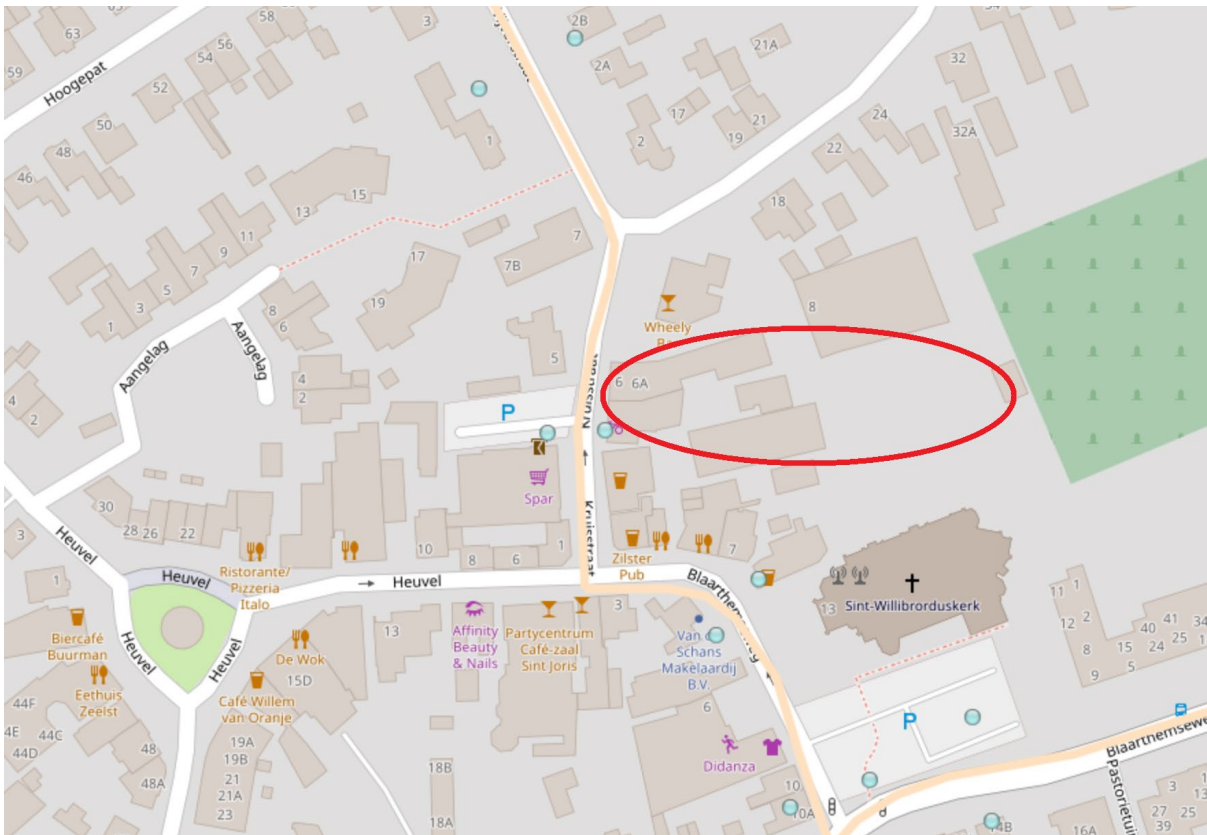
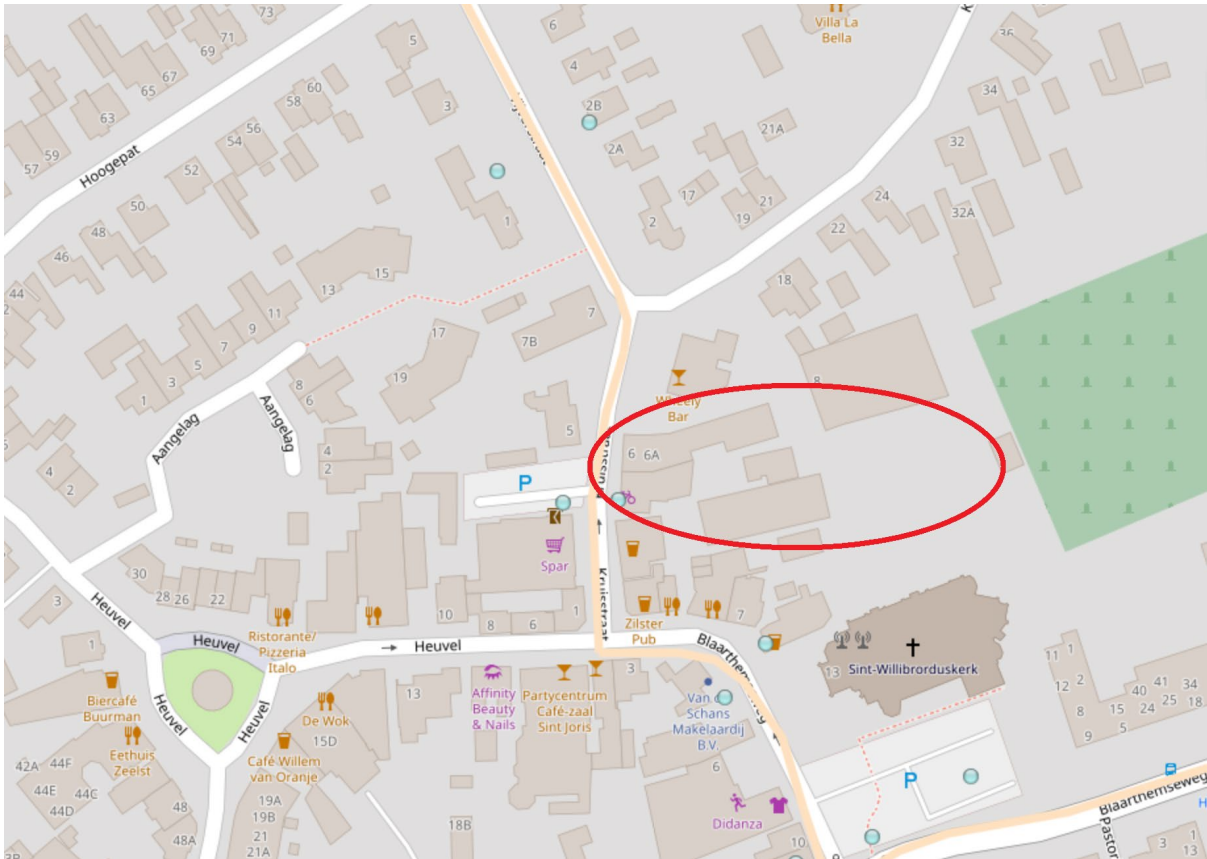
	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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. Daarbij is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool van Rijksoverheid. Met de tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof op deze plekken zijn.

Uit de NSL-monitoringstool is op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof in 2020 niet overschreden worden. Ook de komende decennia is een overschrijding niet te verwachten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Onderstaand zijn uitsneden van de NSL-monitoringstool voor de situaties in 2020 en 2030 opgenomen. Hierop is aan de lichtblauwe kleur van de nabijgelegen rekenpunten te zien dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ onder de 35 µg/m³ blijven, en PM_{2,5} onder de 20 µg/m³. In onderstaande tabel zijn deze waarden voor beide jaren weergegeven. Hierbij zijn de resultaten van rekenpunt 28885 genoteerd.

Jaartal	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2020	15.115	16.538	9.549
2030	11.632	14.384	7.835



Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één 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

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van 20 woningen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Zeelst. Door de diversiteit aan functies in dit centrum kan de omgeving getypeerd worden als 'gemengd gebied' zoals dat omschreven wordt in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

De percelen rondom het plangebied zijn voornamelijk bestemd als 'Gemengd'. Hier zijn de functies maatschappelijk en horeca toegestaan. Daarnaast maken specifieke aanduidingen de functies detailhandel, bedrijf, supermarkt, dansschool, kantoor en wonen mogelijk. Deze functies zijn in een gemengd gebied passend. Onderstaande tabel geeft de voorzieningen weer die grenzend aan het plangebied uitgevoerd kunnen worden.

Bestemming	Bedrijf	Adres	Categorie	Maximale richtafstand (één afstandsstap verlaagd)	Feitelijke afstand ¹
Gemengd	N.v.t.: leegstaande woning	Kruisstraat 1	Geen, 2 v.w.b. bestemming	10 meter	22 meter
Gemengd	Café Manhattan	Kruisstraat 2	2	10 meter	0 meter
Gemengd	Tweewielerhuis Franssen	Kruisstraat 4	1, 2 v.w.b. bestemming	10 meter	5 meter
Maatschappelijk	Kerk	Blaarthemseweg 13	2	10 meter	3 meter
Gemengd	Eethuis Posof	Blaarthemseweg 3a	2	10 meter	30 meter
Gemengd	Cafeteria Zilst	Blaarthemseweg 5	2	10 meter	15 meter

¹ Gemeten tussen de gevel van de woning in het plangebied en het dichtstbij gelegen bestemmingsvlak 'Gemengd'.

Gemengd	Slagerij - Vakantiebestedingsbedrijf H van Nuenen	Blaarthemseweg 7	1, 2 v.w.b. bestemming	10 meter	15 meter
Gemengd	Café 't Stuupke	Blaarthemseweg 9	2	10 meter	35 meter
Horeca	Wheely Bar	Kruisstraat 12	2	10 meter	20 meter
Bedrijf	Glance & Vision (Reclamebedrijf en timmerwerkfabriek)	Kruisstraat 32	3.1	30 meter	20 meter

Uit bovenstaande blijkt dat aan verschillende richtafstanden niet wordt voldaan. Gezien de grootste richtafstand aan de orde is door het aspect 'geluid', is op dit onderdeel nader onderzoek aan de orde. Door NIPA Milieutechniek is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarvan het aspect industrielawaai onderdeel uitmaakt. Dit onderzoek is als bijlage 3 aan dit bestemmingsplan toegevoegd en er is op ingegaan in paragraaf 4.2. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven gewaarborgd kan worden door bij de woningen bepaalde beglazing toe te passen en mechanische ventilatie. Met een onderzoek naar geluidwering van de gevel moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangetoond worden dat een binnengeluidsniveau van 33 db gehaald wordt. Een en ander is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

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. Een en ander onder de voorwaarde dat dit in het kader van de omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' nog wordt aangetoond via een onderzoek naar geluidwering van de gevel. Dit is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor de ontwikkeling.

4.5 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

In het plangebied worden 20 nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd.

Via de risicokaart is voor het plangebied vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid van belang zijn. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe cirkel.



Uit de risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6/jaar). Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute.

Op een afstand van ca. 880 meter van het plangebied is de rijksweg A2 gelegen. Hiervoor geldt een plasbrandaandachtsgebied dat reikt tot 30 meter aan beide zijden van het wegvak. Het plangebied ligt ruimschoots buiten dit plasbrandaandachtsgebied. Daarnaast heeft de weg een PR 10-6 plafond van 26 meter. Het plangebied ligt hier eveneens buiten.

Het plangebied is gelegen binnen het 4 kilometer brede invloedsgebied van de snelweg A67. Omdat het plangebied verder dan 200 meter verwijderd ligt van de snelweg is nader onderzoek van het groepsrisico niet benodigd. Conform artikel 7 van de Bevt dient de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt te worden verantwoord.

Risico's

Een analyse van het groepsrisico horende bij rijkswegen kan worden uitgevoerd aan de hand van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen zijn in de handleiding vuistregels opgenomen. Voor de stof GF3 wordt een maximale

effectafstand van 355 meter gehanteerd, de stof LT1 heeft een maximale effectafstand van 730 meter, de stof LT2 een maximale effectafstand van 880 meter en de stof GT4 een maximale effectafstand van > 4000 meter. Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van de stof GT4 (toxische vloeistof).

Toxisch scenario

Bij ongelukken met toxische vloeistoffen is het maatgevende scenario een plas waar toxische dampen vrijkomen. Deze plas ontstaat doordat de toxische vloeistof uit een lekkende tankauto loopt waarna de vloeistofplas uitdampt. Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door het lek te dichten en de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Hoe sneller de brandweer ter plaatse van het ongeluk kan zijn hoe kleiner de vloeistofplas en daarmee de effecten.

Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

De effecten van een dergelijk scenario hebben een groot invloedsgebied. Het invloedsgebied voor de stofcategorie GT4 en GT5 bedraagt meer dan 4000 meter. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid, en de vullingsgraad van de tank op dat moment.

Bescherming tegen de effecten van een dergelijk ongeluk kan het beste door te schuilen in gebouwen en daarbij deuren en ramen te sluiten en de ventilatie van het gebouw met buitenlucht te staken. Belangrijke maatregelen hierbij zijn een goede alarmering (d.m.v. het landelijk waarschuwingsstelsel (WAS) en NL-alert) en het voldoen aan het bouwbesluit 2012 waarin wordt gesteld dat de mechanische ventilatie handmatig kan worden uitgeschakeld.

Uitwerking verantwoordingsplicht

Aangezien de nieuwe kwetsbare objecten in het plangebied (20 stuks) binnen het invloedsgebied van de A2 is gelegen, dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord.

Bestrijdbaarheid

Het aspect 'bestrijdbaarheid' dient te worden beoordeeld aan de hand van het rampscenario en de omgeving. Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen met water.

In dit geval moet de bestrijdbaarheid gezocht worden in de bereikbaarheid van de rijksweg en het plangebied om bestrijding te faciliteren. Het is niet reëel om naar aanleiding van de ontwikkeling maatregelen te eisen of te treffen die betrekking hebben op de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, voor zover deze maatregelen betrekking hebben op de risicobron.

Bereikbaarheid

Zoals beschreven in paragraaf 4.12 van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' (vastgesteld d.d. 13 december 2016), is de bereikbaar van de wijk Zeelst goed. Dat geldt in ook voor het plangebied, dat via de Kruisstraat ontsloten wordt. Hierdoor kunnen aanwezigen het plangebied goed ontvluchten. Bovendien is de opkomsttijd van de brandweer in de wijk Zeelst conform het vastgestelde dekkings-

en spreidingsplan. Dit geldt dus ook voor onderhavig plangebied.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder hulp van hulpverleningsdiensten. Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Op een grotere afstand van de risicobron kunnen mensen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. In de wijk Zeelst is een WAS-installatie (Waarschuwings- en alarmeringssysteem) aanwezig, die de mogelijkheid biedt om de bewoners tijdig te waarschuwen bij een calamiteit op de A2.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseerde tot voor kort altijd op maat bij ruimtelijke plannen. Ook wanneer externe veiligheid niet direct aan de orde was, werd in het kader van vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Om het de gemeente en de veiligheidsregio gemakkelijker te maken, kan gebruik gemaakt worden van een standaardadvies bij bepaalde ontwikkelingen waar niet of nauwelijks sprake is van belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

Onderhavige situatie valt binnen de categorie waarvoor het standaardadvies van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>.
- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen. Dit is conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012 al reeds verplicht bij nieuwe woningen. Dit hoeft dus niet als voorwaarde bij het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 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 en 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 ($ou\epsilon/m^3$). 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 ouE/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^3 voor de voorgrondbelasting.

Toetsing bestemmingsplan

Binnen een straal van twee kilometer van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Gelet hierop kan gesteld worden dat een nadere berekening of beschouwing van de voorgrondbelasting niet nodig is.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

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

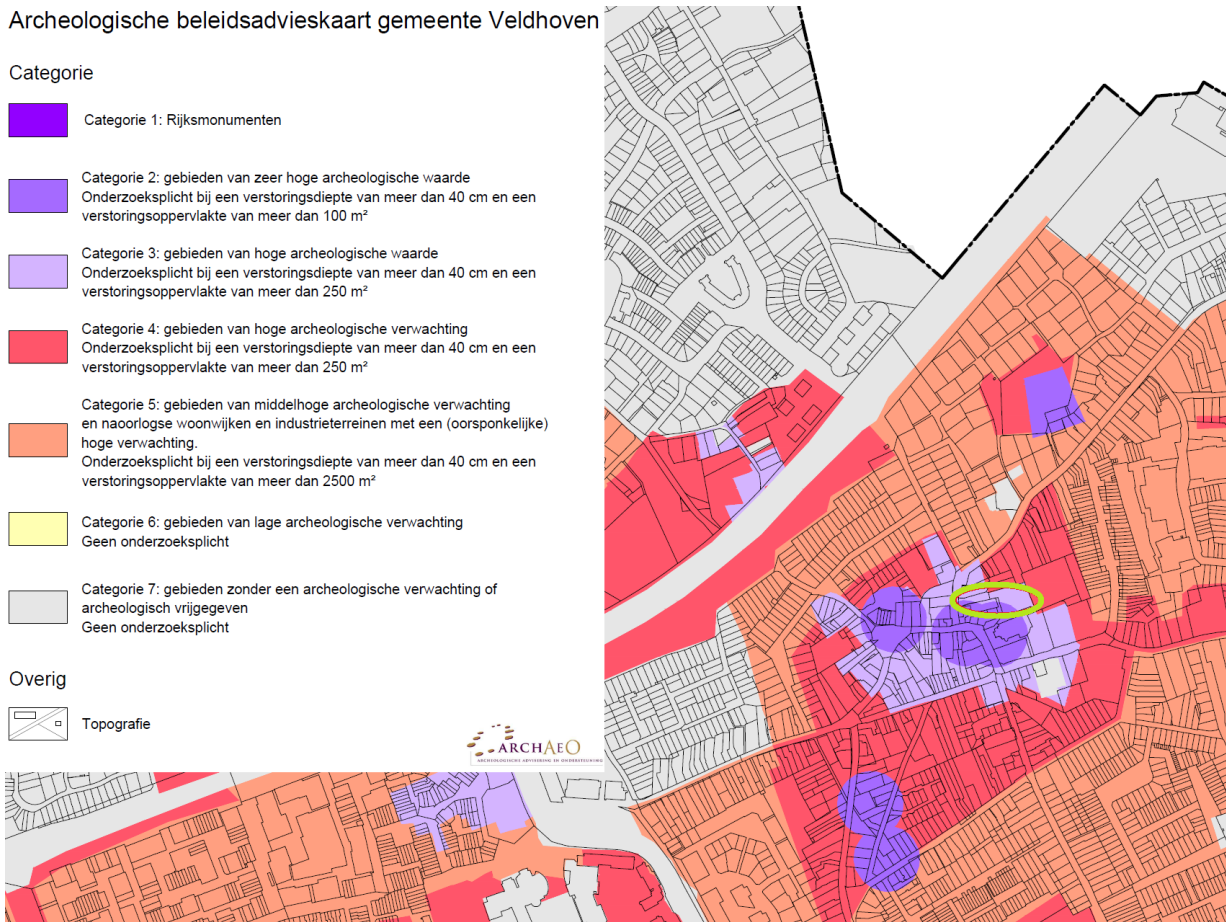
Toetsing bestemmingsplan

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart (10 maart 2014). Binnen het plangebied zijn volgens de beleidsadvieskaart de categorieën 2 (gebied van zeer hoge archeologische waarde) en 3 (gebied met een hoge archeologische waarde) van toepassing. Zie de uitsnede hieronder van de beleidsadvieskaart ter hoogte van het plangebied (aangegeven met groene cirkel).

Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven

Categorie

-  Categorie 1: Rijksmonumenten
 -  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m²
 -  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²
 -  Categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting
Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²
 -  Categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting.
Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m²
 -  Categorie 6: gebieden van lage archeologische verwachting
Geen onderzoekspllicht
 -  Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoekspllicht
- Overig
-  Topografie



Deze categorieën zijn in het vigerende bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (beleidsadvieskaart categorie 2) en 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart categorie 3). Op basis hiervan geldt dat voor initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m² en 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

In het plangebied wordt meer dan 100 m² dieper dan 40 centimeter beneden het maaiveld verstoord. Met die reden is voor het plangebied door KSP Archeologie een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4) en kent de navolgende conclusie en advies.

Conclusie

"Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is aan het plangebied een algemene hoge archeologische verwachting toegekend en daarnaast maakt het voor een groot deel onderdeel uit van een gebied van hoge archeologische waarde en voor een klein deel van een gebied van zeer hoge archeologische waarde (Figuur 10). Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een zone met dekzandwelingen dan wel op een dekzandrug en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor zowel nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) als voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek,

verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de verwachte enkeerdgrond met eventueel resten van een podzolbodem niet aanwezig is. Het oorspronkelijk bodemprofiel, waarschijnlijk een podzolbodem, is verstoord, doordat het aanwezige dekzand ter plekke van de boringen 1-5 is afgegraven tot op het niveau van de Brabantse Leem. Daarna heeft men het afgegraven gedeelte opgevuld met humeuze zandige grond om de grond weer te kunnen gebruiken voor landbouw. Alleen ter plekke van boring 6 lijkt de oorspronkelijke bodem nog intact te zijn aangezien hier een bouwvoor met eronder dekzand is aangetroffen. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar laag bijgesteld. De hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) is voor het afgegraven deel bijgesteld naar laag (Figuur 13) en blijft voor het noordwestelijke deel van het plangebied gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven aanleiding om de hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd voor het afgegraven deel bij te stellen naar laag en blijft voor het noordwestelijke deel gehandhaafd.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing."

Selectieadvies

"Het grootste deel van het plangebied is afgegraven, waardoor daar geen archeologische resten meer worden verwacht (Figuur 13). Binnen het noordwestelijke deel van het plangebied kunnen eventueel aanwezige archeologische resten bewaard zijn gebleven. Daarom adviseert KSP Archeologie alleen een vervolgonderzoek voor het noordwestelijke deel van het plangebied.

Op basis van de van de aangetroffen indicatoren in de vorm van baksteen- en puinresten in het noordwestelijke deel van het plangebied en de daaronder aangetroffen intacte de bodem kunnen er verschillende archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Op basis van de diepteligging van de potentiële archeologische niveaus wordt vervolgonderzoek aanbevolen bij bodemingrepen dieper dan 15 cm beneden maaiveld voor sporen uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd en bij bodemingrepen dieper dan 1,05 m beneden maaiveld voor sporen van nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw).

KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies betekent nog niet dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Veldhoven), die vervolgens een selectiebesluit neemt."

De gemeente Veldhoven heeft het door KSP Archeologie uitgevoerde bureau- en booronderzoek beoordeeld en ermee ingestemd. Het selectieadvies is overgenomen in het door de gemeente genomen selectiebesluit. Op basis daarvan is voor een deel van het plangebied in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemming in het kader van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden opgenomen. Naar aanleiding van deze beoordeling is verder voor het nog niet 'vrijgegeven' gedeelte van het plangebied een Programma van Eisen opgesteld voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Het Programma van Eisen is beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag en bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 9). Zodra het

mogelijk is (als de in het plangebied aanwezige bebouwing is gesloopt) zal op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Om het archeologische traject goed te borgen is voor dit gedeelte van het plangebied conform het vigerende bestemmingsplan in onderhavig bestemmingsplan nog een dubbelbestemming ter bescherming van de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden opgenomen.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Indien bij graafwerkzaamheden of andere bodemverstorende activiteiten toevallig vondsten worden gedaan dienen deze te allen tijde bij de gemeente Veldhoven te worden gemeld.

4.7.2 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

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

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

Toetsing plan

Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen nabij een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch vlak. Het plangebied zelf maakt hier geen onderdeel van uit. In het plangebied is verder geen sprake van enige aangewezen waardevolle punten, lijnen of vlakken.

Gemeentelijk beleid

Uit de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart, waarvan hieronder ter hoogte van een plangebied een uitsnede is opgenomen, blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de historische kern van Zeelst.



Dit vraagt om het inzichtelijk maken van de cultuur- en bouwhistorische waarden van de historische dorpskern met lintbebouwing en een zorgvuldige afweging van het bouwplan in deze context. Verder moet rekening worden gehouden met de nabijgelegen Sint Willibrorduskerk dat een Rijksmonument is en onderdeel uitmaakt van een groter religieus ensemble waarin het bouwplan komt te liggen.

Analyse

Het plangebied ligt midden in de historische dorpskern van Zeelst en sluit direct aan op het naastgelegen rijksmonument; een religieus ensemble met een kerk, kerkplein, kerkhof, kerkhofmuur en -haagstructuur, paden en waardevolle bomen/beplanting. De wegen liggen veelal op een hogere zandrug en vanaf daar is er goed zicht op de kerktoren waarmee het hart van Zeelst wordt gemarkeerd.

De afbeelding hieronder, waarop het plangebied met een rode bolletjeslijn en de zichtlijnen met blauwe pijlen is weergegeven, en de foto's maken deze context inzichtelijk.





Zicht vanaf Blaarthemseweg richting Kerkplein



Kerkplein met zicht naar plangebied (pad)



Zicht vanaf Sint Severinuslaan op kerk en parkeerplaats



Zicht op kerktoeren vanaf Vijverstraat



Zicht op kerktoeren vanaf Heuvel



Kruisstraat in aanloop naar het plangebied vanaf de Blaarthemseweg



Plangebied vanaf de Kruisstraat gezien



Plangebied vanaf de Kruisstraat gezien

Het plangebied doet in de vigerende situatie in de historische dorpskern slechts gedeeltelijk mee. Het is onderdeel van de lintbebouwing aan de Kruisstraat. Echter is verbetering mogelijk in de aansluiting van de bebouwing op nummer 6-8 en 12. De kenmerkende kleinschaligheid en functiemix is daarin leidend. Waar het plangebied grenst aan de kerk en het kerkhof is het afgesloten van de rest van de dorpskern. Het kerkpad met daarlangs diverse bomen loopt langs het plangebied af, maar er is geen échte verbinding met het plangebied. Versterking van de verweving van het plangebied met het historische weefsel van de dorpskern is gewenst, met oog voor de dorpse maat-, schaal en materialisering. De zichtlijnen vanaf de Vijverstraat en Heuvel op de kerktoren zijn waardevol en met die reden behoudenswaardig.

Planontwikkeling

In de analyse van de omgeving van het plangebied geeft inzicht in de kernkwaliteiten (belangrijke cultuurhistorische waarden, dorps kleinschaligheid) van het gebied en legt opgave (betrekken van het plangebied in het dorps weefsel) bloot. Op basis hiervan zijn de uitgangspunten voor het bouwplan tot stand gekomen:

- het creëren van een verbinding tussen de Kruisstraat en het kerkpad en betere beleving van de aanwezigheid van de kerk;
- een nieuwe groenstructuur toevoegen die verbindt met de bomen langs het kerkpad;
- behoud van zichtlijnen vanaf de Vijverstraat en Heuvel op de kerktoren;
- verbetering van het dorpslint 'Kruisstraat' door Kruisstraat 6-8 en 12 op elkaar te laten aansluiten / verbinden.

Om invulling te geven aan het realiseren van een verbinding tussen de Kruisstraat en het kerkpad is centraal door het plangebied een route voorzien die dit voor langzaam verkeer mogelijk maakt. Deze centrale route is een toegangsstraat waaraan diverse grondgebonden woningen zijn gelegen en wordt beëindigd via een hof. Vanaf de Kruisstraat is de toegangsstraat voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk, vanaf het hof kan alleen langzaam verkeer het kerkpad bereiken. Hierdoor wordt de aanwezigheid van de kerk veel meer beleefd dan in de huidige situatie het geval is en ontstaat er een beter dorps weefsel waarin zowel de kerk als het plangebied meer opgenomen zijn.

De centrale route zorgt niet alleen voor betere beleving van de kerk, maar ook voor een betere zichtbaarheid van het kerkpad. Doordat het groen dat de centrale route begeleidt aansluit op de bestaande groenstructuur (bomen langs het kerkpad) wordt de doorgang naar het kerkpad zichtbaar. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied bevordert de sociale cohesie en zorgt voor een wandelroute door de historische kern van Zeelst.

Stedenbouwkundig gezien is gekozen voor een meer markante opzet aan de Kruisstraat en ingetogener invulling aan het kerkpad. Voor de Kruisstraat is het belangrijk dat ter hoogte van nummer 6 en 8 het dorpslint wordt verbonden met nummer 12. Met die reden is gekozen voor een gebouw dat in hoogte goed aansluit bij zowel nummer 12 (twee lagen met een kap, met een maximaal toegelaten bouwhoogte van 10 meter) en nummer 4 (een laag met een kap, eveneens met een maximaal toegelaten bouwhoogte van 10 meter). Door deze nieuwe invulling wordt de entree tot het nieuwe buurtje herkenbaar vormgegeven. Het nieuwe gebouw ontnemt het zicht op de kerktoren vanaf de Vijverstraat niet, omdat het niet in de zichtlijn staat. Bezien vanaf de hoek Vijverstraat/Kruisstraat is de nieuwbouw zodanig gesitueerd dat tussen de bebouwing op nr. 12 en de nieuwbouw door nog naar de kerktoren gekeken kan worden. De cultuurhistorisch waardevolle zichtlijn vanaf de Vijverstraat richting de kerktoren blijft intact, waardoor de kerktoren als bakens in het landschap blijft gevrijwaard. De afbeelding hieronder illustreert de tekst hierboven.



Voor bebouwing aan de zijde van het kerkpad is het van belang dat deze ondergeschikt is aan de kerk en de haagstructuur op de erfgrans met de begraafplaats wordt gerespecteerd. Hier wordt voor de goot- en bouwhoogte met die reden aangesloten bij de bestaande bebouwing langs het kerkpad, bestaande uit 1,5 bouwlaag met kap. De toegelaten bouwhoogte is hier 10 meter ('t Stuupke). Verder wordt er met de bebouwing afstand gehouden tot de haag. Dit laatste is zichtbaar op onderstaande afbeelding.



Voor de materialisering van de openbare ruimte in het plangebied wordt aangesloten op de materialisering die kenmerkend is voor de dorpskern en ook gebruikt wordt daar waar het plangebied aansluit op de omgeving. Zo zal o.a. voor de bestrating gebruik gemaakt van gebakken materialen.

Het bouwplan is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Er is nauwgezet gekeken naar de cultuurhistorische waarden van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt op basis waarvan de uitgangspunten voor het ontwerp zijn geformuleerd. Gezien de wijze waarop hiermee is omgegaan mag geconcludeerd worden dat de aanwezige cultuurhistorische waarden door het bouwplan niet worden aangetast en het bouwplan zorgt voor integratie van het plangebied in het dorpsse weefsel.

Conclusie met betrekking tot het plan

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

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

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

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen

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

4.8.3 Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en

afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

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

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

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

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

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

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1

maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.8.4 **Beleid en ambitie gemeente**

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader openbare ruimte

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

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

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

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

Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie beschreven:

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het

aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

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

4.8.5 Watertoets

Door Amitec is op basis van het hierboven benoemde beleid en bijbehorende uitgangspunten een watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit deze watertoets blijkt dat de hemelwateropgave in het plangebied kan worden opgelost. Voor wat betreft het wateraspect is daarmee sprake van een haalbaar plan. Een watervergunning is niet nodig.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van Natuur Netwerk Brabant. Geen sprake is

dan ook van directe aantasting of externe werking van de ontwikkeling op het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux ligt op een afstand van circa 2,6 km. Omdat het plangebied buiten beschermde gebieden ligt zijn directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Tevens kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Wel moet nog aangetoond worden dat indirecte effecten niet aan de orde zijn. Berekend moet worden of het initiatief in zowel de gebruiks- als aanlegfase geen negatief effect (stikstofdepositie) heeft op Natura 2000-gebieden. Dat de gebruiksfase moet worden berekend is vastgelegd in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Voor de aanlegfase (bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten om het initiatief te realiseren) is hierin een vrijstelling opgenomen. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet ook voor de aanlegfase een berekening gemaakt worden. Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase is voor deze ontwikkeling een aeriusberekening uitgevoerd en een notitie van de invoergegevens opgesteld. De notitie en berekeningen zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 6). De conclusie hiervan is als volgt: "Uit de berekeningen volgt dat door zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De AERIUS-berekening heeft aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Het is niet nodig om aangaande het aspect gebiedsbescherming een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uit te voeren."

Soortenbeschrijving

Door Ecologisch adviesbureau Eceau is voor de ontwikkeling (totale plangebied) een quikscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7) en kent de navolgende samenvatting.

"Het saneren van het terrein inclusief bebouwing, ten behoeve van de realisatie van 20 woningen aan een hof en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Voor vleermuizen is het voldoende als er rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid in de omgeving.

- *Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing*
- *Ten aanzien van vleermuizen zijn geen essentiële vliegroutes, foerageergebieden of vaste rust- en/of verblijfslocaties aanwezig. Desondanks passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord indien toegepast*
- *Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd*
- *Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen in het groen rondom het plangebied*
- *Ten aanzien van amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden*
- *Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig*
- *Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen*

- *Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming*
- *Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht"*

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

Aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 is de parkeerbehoefte berekend.

In het plangebied komen 8 goedkope startersappartementen en 12 grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) in de vorm van 5 middeldure rijwoningen en 7 dure patiowoningen. Deze woningtypen kennen conform het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Type woonfunctie	Parkeernorm rest bebouwde kom	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,0	3	6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,0	4	8
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	5	9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,3	8	10,4
		20 woningen	34 (33,4)

Voor de ontwikkeling moeten 33,4 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

In de huidige situatie is de bebouwing niet in gebruik voor een specifieke functie. In het verleden heeft de bebouwing gefungeerd als showroom en opslaghal voor een bedrijf dat licht- en geluidsapparatuur verhuurt en verkoopt. Op de verdieping van de showroom was een woning aanwezig. Deze functies kennen conform het gemeentelijke parkeerbeleid de parkeernorm zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Type functie	Parkeernorm rest bebouwde kom	Aantal woningen/m2 BVO	Totaal
Bruin- en witgoedzaken	7,4	ca. 389 m2	28,8

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,3	1	1,3
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1	ca. 781 m2	7,8
			38 (37,9)

In de huidige situatie waren er 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waardoor er 33 parkeerplaatsen elders in openbaar gebied werden opgelost.

In de nieuwe situatie zijn 32,6 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig:

- 20 openbare, waarvan 1 voor een deelauto (= + 4 parkeerplaatsen)
- 3,2 als enkele oprit zonder garage (feitelijk 4 enkele parkeerplaatsen op opritten);
- 5,4 als dubbele oprit zonder garage (feitelijk 6 parkeerplaatsen naast elkaar op opritten).

Het resterende deel van de parkeerbehoefte, 0,8 parkeerplaatsen, wordt in de huidige openbare ruimte gevonden (saldering). Hier is gezien de voormalige invulling van het plangebied voldoende ruimte aanwezig.

In onderhavige situatie wordt aan de parkeernormennota 2021 voldaan.

Om te borgen dat de hierboven beschreven parkeerplaatsen ook daadwerkelijk binnen het plangebied worden gerealiseerd, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting ziet erop toe dat de parkeerplaatsen niet alleen worden gerealiseerd, maar ook als zodanig in stand worden gehouden.

Fietsparkeren

De gemeente Veldhoven hanteert ook normen voor fietsparkeren. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke verkeersbeleid en zijn voor deze ontwikkeling als volgt:

Type woonfunctie	Fietsparkeernorm	Aantal woningen	Totaal
Rij- en vrijstaande woningen	1	12	12
Appartement	1,5	8	12
		20 woningen	24

In het plangebied is voldoende ruimte om 24 parkeerplaatsen voor fietsen te realiseren. Bij de appartementen worden bergingen gerealiseerd waarin een fiets geparkeerd kan worden. De woningen hebben allen ruimte op eigen terrein voor het parkeren van een fiets alsook bergingen.

Verkeer

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is berekend aan de hand van de verkeerskencijfers van het CROW. In onderstaande tabel zijn op basis daarvan de verkeersbewegingen weergegeven.

Type woonfunctie	Verkeersgeneratie rest bebouwde kom – sterk stedelijk	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2	3	24,6
Koop, huis, twee-onder-	7,8	4	31,2

een-kap			
Koop, huis, tussen/hoek	7,1	5	35,5
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,6	8	28,8
		20 woningen	121 (120,1)

Met de ontwikkeling worden 121 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd.

In de huidige situatie is de bebouwing niet in gebruik voor een specifieke functie. In het verleden heeft de bebouwing gefungeerd als showroom en opslaghal voor een bedrijf dat licht- en geluidsapparatuur verhuurt en verkoopt. Op de verdieping van de showroom was een woning aanwezig. Op basis van de verkeerskencijfers van het CROW is de verkeersgeneratie van de huidige situatie in kaart gebracht.

Type woonfunctie	Verkeersgeneratie rest bebouwde kom – sterk stedelijk	Aantal woningen/m2 BVO	Totaal
Bruin- en witgoedzaken	88,6	ca. 389 m2	344,7
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,6	1	3,2
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	4,5	ca. 781 m2	35,2
			384 (383,1)

In de huidige situatie is sprake van 384 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen in de nieuwe situatie zijn 121 verkeersbewegingen per etmaal. Door de ontwikkeling nemen de verkeersbewegingen aanzienlijk af. Ook zijn er in de huidige situatie ter plaatse geen verkeersknelpunten bekend. Vanuit het aspect verkeer worden er met die reden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling van de ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd dient te worden hoe 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 ook verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt bij 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 bestemmingplan 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 bestemmingplan 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.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex (8 startersappartementen) en 12 grondgebonden seniorenwoningen. 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 geringe omvang 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 m² of meer. De ontwikkeling 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 de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de 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 4 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.

4.13 Vliegveld

4.13.1 Obstakelvrije zones

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

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes en de ligging en omvang van de gebieden met een bouwhoogtebeperking worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat binnen de obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

Funnel

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

IHCS

Het obstakelbeheergebied van de IHCS sluit aan op de funnel. De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 65 m + NAP, met aansluitend daarop een conisch vlak, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% tot een hoogte van 166 m +NAP. Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de 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. Het plangebied ligt op een hoogte van circa 24 m +NAP (gemiddeld), wat betekent dat bebouwing tot een hoogte van 41 meter overal in het plangebied toelaatbaar is. Via voorliggend bestemmingsplan wordt dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk gemaakt.

Alhoewel met onderhavig bestemmingsplan geen bouwhoogtes mogelijk gemaakt boven de normen van de IHCS (65 m +NAP), is volledigheidshalve ten behoeve van de signaleringsfunctie, conform de modelregels een gebiedsaanduiding voor de IHCS in het plan opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone- IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 m+ NAP.

ILS

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

Vogelbeperkingengebied

Het plangebied ligt binnen het vogelbeperkingengebied van Vliegbasis Eindhoven. Binnen het vogelbeperkingengebied geldt op grond van artikel 3.2.3 van het Luchthavenbesluit Eindhoven een verbod voor vogelaantrekkende functies, zoals oppervlaktewateren groter dan drie hectare, vishouderijen met extramuraal bassins en extramuraal opslag of verwerking van organisch materiaal. Dergelijke functies komen niet voor in het plangebied.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Via dit bestemmingsplan worden geen nieuwe objecten met bouwhoogten toegestaan die belemmerend zijn voor het vliegveld. In verband met de IHCS is vanwege de signaleringsfunctie de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverzkzone – ihcs' in dit bestemmingsplan opgenomen. In de planregels is verder een algemene gebruiksregel opgenomen, die het gebruik van gronden voor de genoemde vogelaantrekkende functies uitsluit.

4.13.2 Radarverstoringengebied

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 75 kilometer van het radarstation van vliegbasis Woensdrecht en circa 35 kilometer van het radarstation van vliegbasis Volkel. Er gelden derhalve geen hoogtebeperkingen voor gebouwen binnen het plangebied. Voor oprichting van windturbines geldt een hoogtebeperking van maximaal 113 meter boven NAP.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

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

4.14 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Duurzaamheid is een thema waarop de gemeente Veldhoven op gemeentelijk en regionaal niveau ambities heeft vastgelegd. Met onderhavige ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de geformuleerde ambities. Bij de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken. De woningen zullen bovendien energieneutraal worden gerealiseerd en waar mogelijk voorzien van natuurinclusieve maatregelen, zoals: inbouwkasten voor in het gebied voorkomende diersoorten (mussen, gierzwaluwen, vleermuizen) en gebruik van sedum ter bedekking van aan- en bijgebouwen. Verder is het feit dat er voor diverse doelgroepen gebouwd wordt ook duurzaam te noemen. De prognose is dat er vanuit deze doelgroepen de komende tientallen jaren veel vraag naar woonruimte zal zijn en blijven. Hiermee wordt een duurzame invulling gegeven aan de woonruimten.

Bij de totstandkoming van het plan is gekozen om de tuinen relatief klein te houden waardoor ruimte overblijft om openbaar groen te creëren. Deze groene ruimte zorgt ervoor dat het hemelwater lokaal kan worden opgevangen en verwerkt, hiermee wordt overbelasting op het rioolnetwerk tegengegaan. Tevens zorgt het voor minder hittestress en is het beter voor de ondergrond. De groene omgeving die in het plangebied aangelegd gaat worden vormt ook een leef- en gebruiksgebied voor verschillende fauna. Het behoud van diersoorten, zoals vogels en insecten, heeft een positief effect op de omgeving en draagt ook bij aan de natuur als geheel. Ten gunste van de biodiversiteit worden inheemse soorten toegepast, deze zullen het beste ontwikkelen en zijn passend in het gebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten tijde van de indiening bij de gemeente van het principeverzoek voor onderhavige ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Destijds waren nog maatregelen in verband met het tegenaan van coronabesmettingen aan de orde. De omgevingsdialoog heeft dan ook niet plenair plaatsgehad maar in eerste instantie schriftelijk. Indien een omwonende daarin interesse had is een persoonlijk gesprek gepland. Aan deze toelichting is de aan de omwonenden verzonden informatie toegevoegd (bijlage 8). De exacte reacties van de omwonenden zijn in verband met privacyoverwegingen niet bijgevoegd. Er is wel een samenvatting gemaakt van de gevoerde gesprekken (bijlage 8a) en er is een verslag van een gesprek bijgevoegd (bijlage 8b). De reacties van de omwonenden zijn overwegend positief. Met enkele omwonenden/ aangrenzende bedrijven zijn afspraken gemaakt over tuinmuren, toegankelijkheid en inkijk. Ook is afgesproken dat de mensen die naar aanleiding van de schriftelijke informatie gereageerd hebben door de initiatiefnemer op de hoogte worden gehouden van de ontwikkeling.

5.3 Procedure

5.3.1 Vooroverleg

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

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

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de andere vooroverlegpartners.

5.3.2 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan zes weken lang ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 31 mei 2023 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenuws in het Veldhovens Weekblad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 2 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl. Er zijn diverse zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Notitie van beantwoording zienswijzen welke als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd.

De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Er is in de regels en op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen voor het vastleggen van de nokrichting van de drie noordelijke woningen. De oriëntatie hiervan is als evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd.

Verder is aanvullend op het bestemmingsplan een zonnestudie uitgevoerd. De zonnestudie maakt onderdeel uit van de Notitie van beantwoording zienswijzen.

5.3.3 Vaststelling

Dit bestemmingsplan is op 24 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00179-0101. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

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

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

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de papieren en digitale verbeeldingen er anders uitzien omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. Dat wil zeggen dat de rechter deze versie zal toetsen. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De bestemming(en) en de aanduiding(en) zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Om de papieren versie van het plan goed te kunnen lezen is op een ondergrond getekend.

6.3 Toelichting op de regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

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

Artikel 1. Begrippen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de betekenis die aan het begrip is gegeven.

Artikel 2. Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3. Groen

Voor het groen in het plangebied is - waar deze strak vastligt - gekozen voor de bestemming Groen. Het overige groen wordt binnen de bestemming 'Verkeer' gerealiseerd.

Artikel 4. Verkeer

Voor de openbare ruimte in het plangebied is gekozen voor de bestemming verkeer. Binnen deze bestemming is het mogelijk om wegen, parkeerplaatsen e.d. te realiseren. Ook groen is binnen deze bestemming toegelaten.

Artikel 5. Wonen - Aaneengebouwd

Deze bestemming is opgenomen voor de te realiseren rijwoningen in het plangebied.

Artikel 6. Wonen - Geschakeld

Deze bestemming is opgenomen voor de te realiseren tweekappers en vrijstaand geschakelde woningen in het plangebied.

Artikel 7. Wonen - Gestapeld

Deze bestemming is opgenomen voor de te realiseren appartementen in het plangebied.

Artikel 8. Waarde – Archeologie 1

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de eventuele in het plangebied aanwezige archeologische waarden. De bodem mag voor de andere bestemmingen pas geroerd worden als het gaat om minder dan 100 m² dieper dan 0,4 m of als archeologisch onderzoek heeft plaatsgehad waaruit blijkt dat door het roeren van de grond geen archeologische waarden worden aangetast.

Artikel 9. Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de eventuele in het plangebied aanwezige archeologische waarden. De bodem mag voor de andere bestemmingen pas geroerd worden als het gaat om minder dan 250 m² dieper dan 0,4 m of als archeologisch onderzoek heeft plaatsgehad waaruit blijkt dat door het roeren van de grond geen archeologische waarden worden aangetast.

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 10. Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11. Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Verder zijn kelders toegestaan waar gebouwen mogen worden gebouwd.

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

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

Artikel 12. Algemene gebruiksregels

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

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- c. vishouderijen met extramurale bassins;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- a. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Er is een mogelijkheid af te wijken van dit indien kan worden aangetoond dat de belangen van de luchthaven Eindhoven niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13. Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 14. Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 15. Overige regels

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van het parkeren opgenomen. Er mag alleen gebouwd worden conform de bestemmingsregels als voldaan wordt aan de Parkeernormennota Veldhoven 2021.

Verder zijn in dit artikel regels opgenomen die erop toezien dat voor de bebouwing die wordt gerealiseerd ook een waterbergingsvoorziening wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Bijlagen

Bijlage 1 – Tekening route calamiteiten

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai

Bijlage 4 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 – Watertoets

Bijlage 6 - Aeriusberekeningen

Bijlage 7 - Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 – Documentatie omgevingsdialog

Bijlage 9 – Programma van Eisen (archeologie)

Bijlage 10 – Notitie van beantwoording zienswijzen