

**Bestemmingsplan
'Den Boogerd, naast nr. 20'
Toelichting**

NL.IMRO.0861.BP00182-0102

**Gemeente Veldhoven
6 juli 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	Beschrijving ontwikkeling	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1	Bodem.....	28
4.2	Geluid.....	29
4.3	Luchtkwaliteit.....	30
4.4	Bedrijven en milieuzonering	33
4.5	Externe veiligheid	34
4.6	Geur.....	38
4.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	39
4.8	Water	41
4.9	Flora en fauna	49
4.10	Verkeer en parkeren	51
4.11	Kabels en leidingen	51
4.12	Vliegveld	52
4.13	Milieueffectrapportage	53
4.14	Duurzaamheid	54
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	54
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	55
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
5.3	Procedure	55
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet.....	57
6.1	Plansystematiek.....	57
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	57
6.3	Toelichting op de regels.....	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

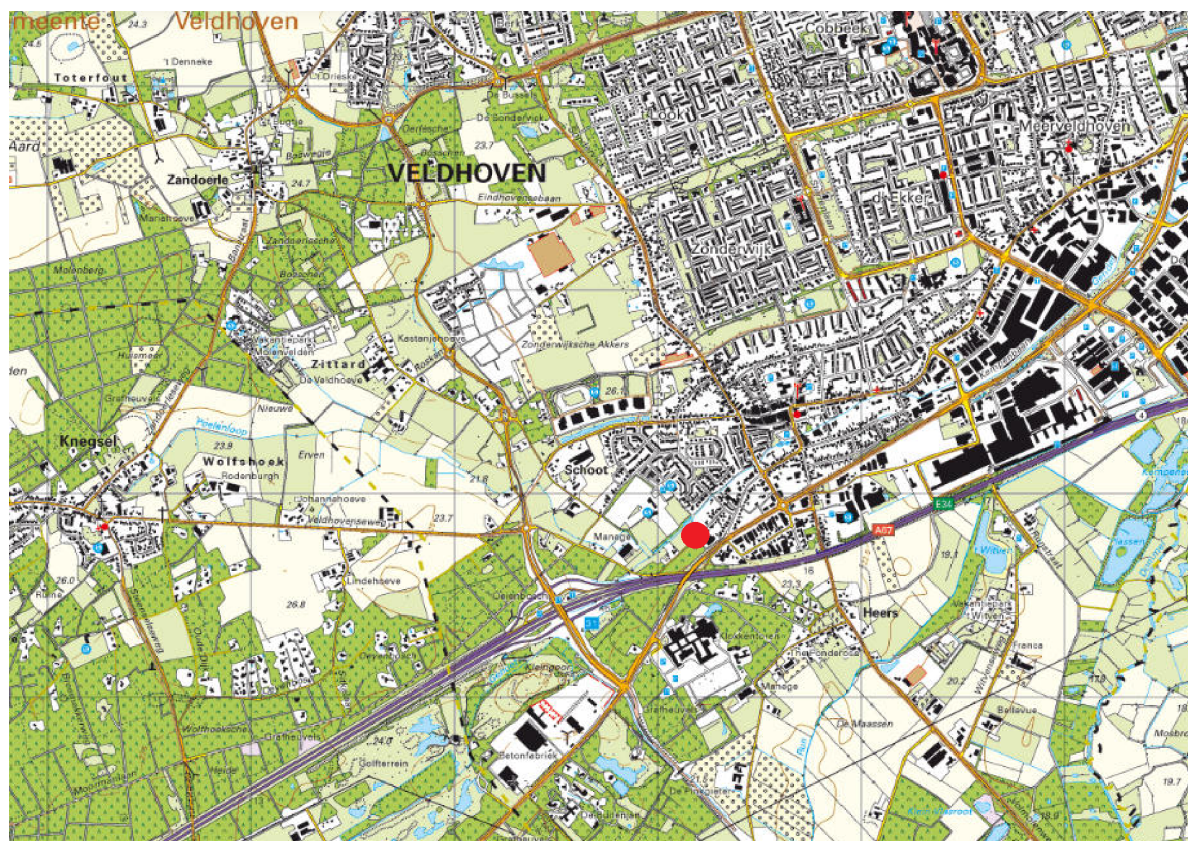
1.1 Aanleiding en doel

Op 11 mei 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan om één vrijstaande woning toe te voegen op het perceel naast Den Boogerd 20 in Veldhoven (de ontwikkeling).

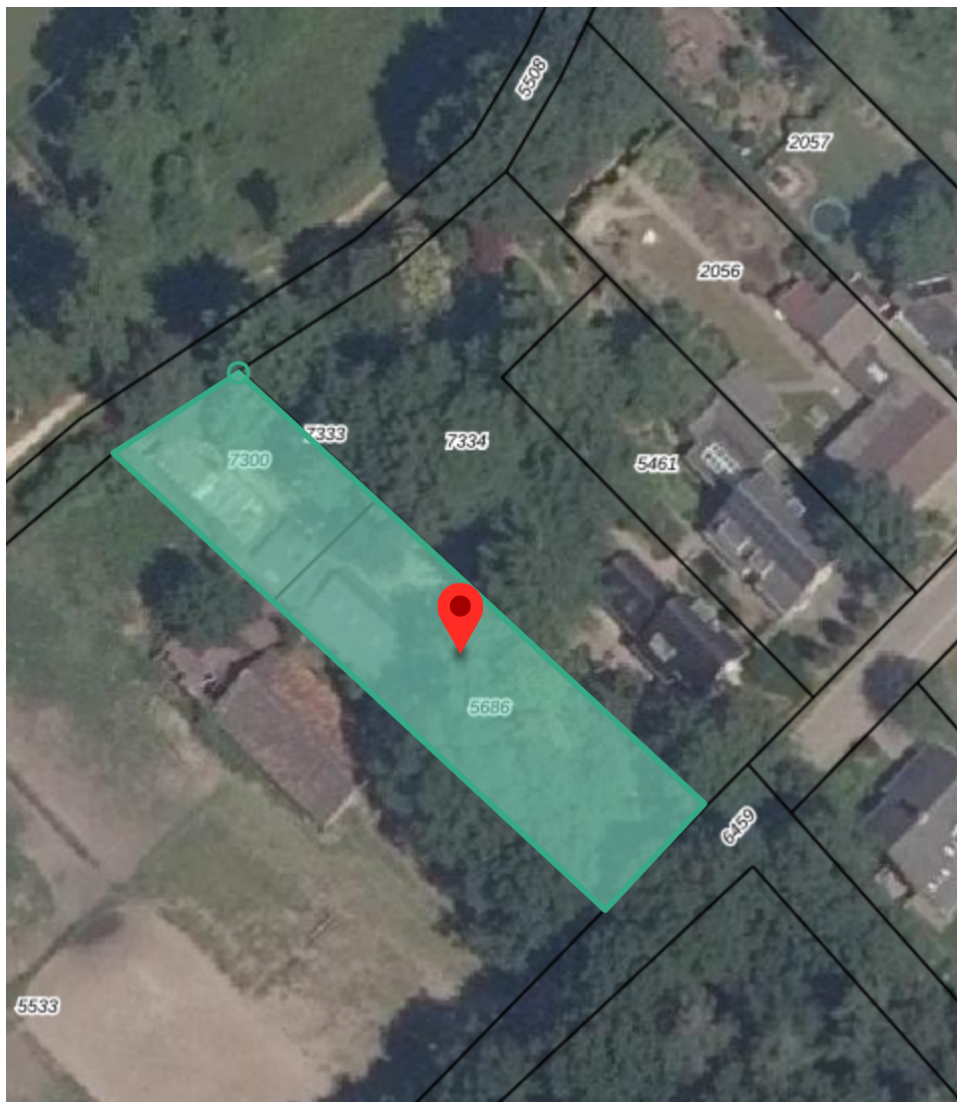
Omdat de ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, moet - om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken – voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld of een andere ruimtelijke procedure worden doorlopen. In onderhavige situatie is gekozen voor een bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Veldhoven, in de gelijknamige gemeente. De afbeelding hieronder betreft de topografische kaart, waarop de ligging van het plangebied met een rode stip globaal is aangegeven.



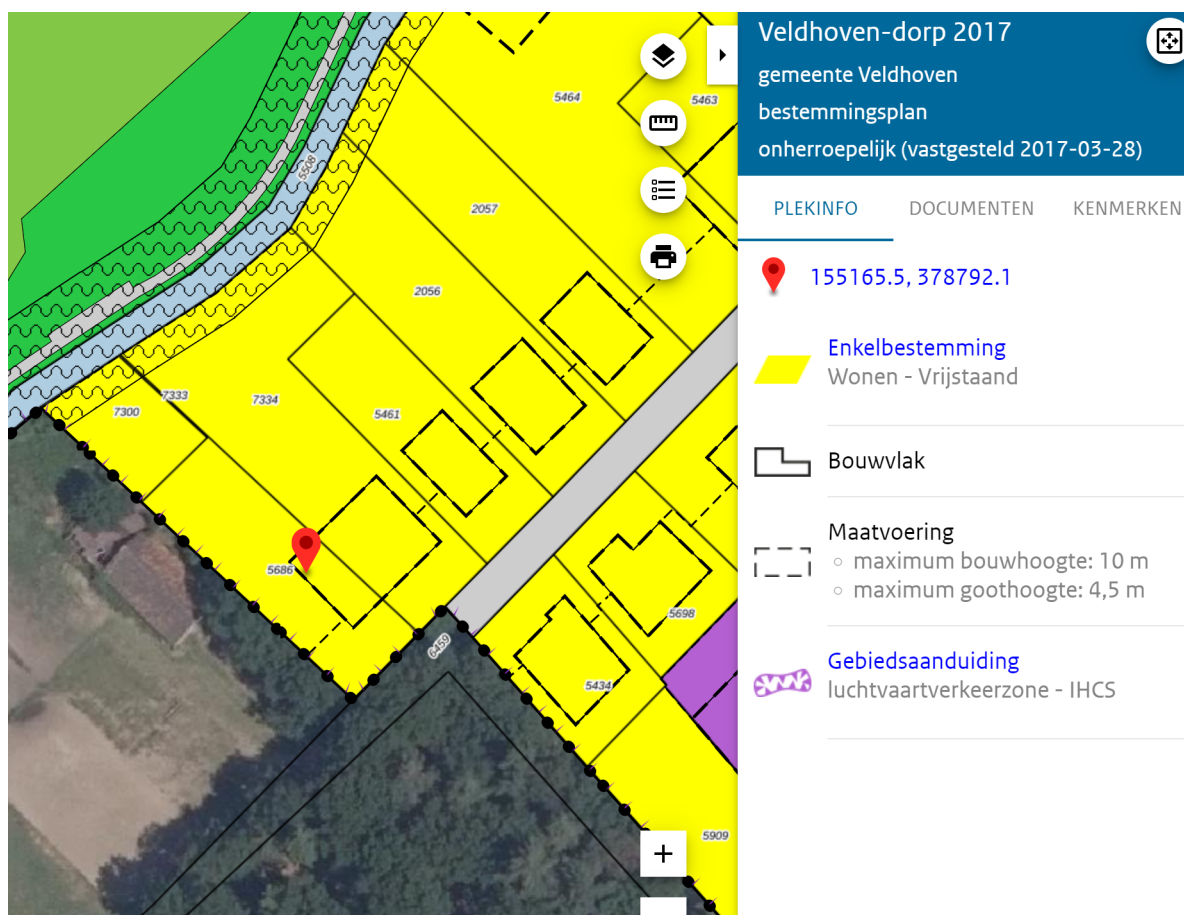
Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie E, nummers 5686 en 7300 en kent een oppervlakte van circa 1.032 meter. De ligging van het plangebied is zichtbaar op onderstaande afbeelding van de luchtfoto met kadastrale kaart eronder. Het rode pijltje en de groene arcering geven het plangebied aan.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017' dat door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld op 28 maart 2017. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Wonen-Vrijstaand' (enkelbestemming), waarbij de maximum bouw- en goothoogte van 10 en 4,5 meter gelden. Ook is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' van toepassing. Verder geldt hier ook de bestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' (dubbelbestemming) en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS'

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is aangeduid met de rode pin.



In het plangebied is gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig. Gezien de naastgelegen woning (Den Boogerd 20) binnen dit bouwvlak gerealiseerd is, is het niet mogelijk hierbinnen nog een woning te realiseren. Er is namelijk slechts één woning per bouwvlak toegestaan. Daarnaast is de ligging en maatvoering van het bouwvlak onvoldoende om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

Uit bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling niet passend is in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is dan ook een herziening van het bestemmingsplan of andere ruimtelijke procedure aan de orde.

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 uitgangssituatie in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt daarom eerst een beschrijving van de bestaande situatie. Daarna wordt het bouwplan toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe het plangebied er in de toekomst uit gaan zien.

2.1 Bestaande situatie

Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de straat Den Boogerd. Den Boogerd is een bebouwingslint dat in de huidige situatie de kern van Veldhoven-Dorp (noordoostelijk gelegen ten opzichte van het plangebied) verbindt met het buitengebied (vanuit het plangebied gezien zuidwestelijk gelegen).

De bebouwing langs Den Boogerd bestaat uit vrijstaande woningen in verschillende verschijningsvormen, voornamelijk traditioneel gebouwd in één bouwlaag met kap.

Aan de linkerkant van het plangebied (zuidwestelijk) zijn een schuur en een weide gelegen. Aan de rechterkant (noordoostelijk) van het plangebied is een woning (Den Boogerd 20) gelegen. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap.

Plangebied

In de huidige situatie is in het plangebied aan de achterzijde van het terrein een schuur van één bouwlaag met kap aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit een onverhard terrein (grasveld), dat niet voor een specifieke functie wordt gebruikt.

Onderstaand zijn foto's opgenomen van de huidige situatie ter plaatse en een luchtfoto ter verduidelijking (het plangebied is met een oranje cirkel globaal aangegeven op de luchtfoto).





2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planopzet

De ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning in een omgeving die overwegend uit de functie 'Wonen' bestaat. Het gaat dan ook om een ontwikkeling die functioneel passend is in de omgeving.

De ontwikkeling gaat concreet over het toevoegen van één vrijstaande woning in een redelijk verdicht bebouwingslint (Den Boogerd), waarop de woning is georiënteerd en via een voortuin met inrit wordt ontsloten. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en de voorgevellijn van de woning ligt gelijk met die van andere woningen in deze straat. Op deze manier ontstaat een stedenbouwkundig passende situatie.

Hieronder is de situatietekening opgenomen waarop de nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven.

Legenda

- A. *Bestaande bomen zoals diverse beuken, eiken en kastanje (handhaven)*
- B. *Robuuste houtsingel (circa 90m2) met landschapsbomen (linde)*
- C. *Gemengde geschoren haag (circa 12 m1) van inheemse soorten*

- 1. *Zoekgebied nieuwe woning*
- 2. *Toekomstige parkeerplaatsen*
- 3. *Bestaande (te behouden) bebouwing*
- 4. *Zichtlijnen plangebied en landschap*

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de landschappelijke ontwikkelkansen in en rondom het plangebied. In het plan is extra aandacht uitgegaan naar de relatie van de ontwikkeling met de achterliggende waterloop 'de Gender' en de karakteristiek van het beekdallandschap.

Zo zorgt de landschappelijke inpassing voor een robuuste buffer tussen de ontwikkeling en 'de Gender' die passend is bij de (potentiële) natuurwaarden van 'de Gender' en het beekdallandschap. Daarnaast blijven meerdere van de reeds aanwezige bomen behouden.

Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 3 bij de regels. Door in de regels aan die bijlage gekoppelde voorwaardelijke verplichting is de uitvoering ervan juridisch verzekerd.

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 systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

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

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

Omgevingsinclusieve benadering

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

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 juli 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving 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 een woning te realiseren.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 3.1.3 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 1.1.1.1.: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. In februari 2022 is het 'Afsprakenkader Wonen 2017' geactualiseerd naar het 'Afsprakenkader Wonen 2022' (hierna: het Afsprakenkader) en is vanaf dan van toepassing. 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. Naar aanleiding van de Woondeal en BO-mirt is het Verstedelijkingsakkoord tussen de regio en het rijk tot stand gekomen (vastgesteld op 21 juni 2022).

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. Verder zijn er ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties. De meest actuele behoeftcijfers liggen vast in de Afsprakenkader 2022 en in het Verstedelijkingsakkoord.

Op basis van de Woondeal, het Afsprakenkader 2022, het Verstedelijkingsakkoord 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 één woning, waardoor er geen sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Een stedelijke ontwikkeling omvat in geval van een woningbouwproject minimaal 12 woningen. Dit houdt in dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet doorlopen te worden/ de ontwikkeling hoeft er niet aan te worden getoetst.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de in werking treding 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 hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

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 waarvan de inwerkingtreding op dit moment voorzien is op 1 juli 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 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.

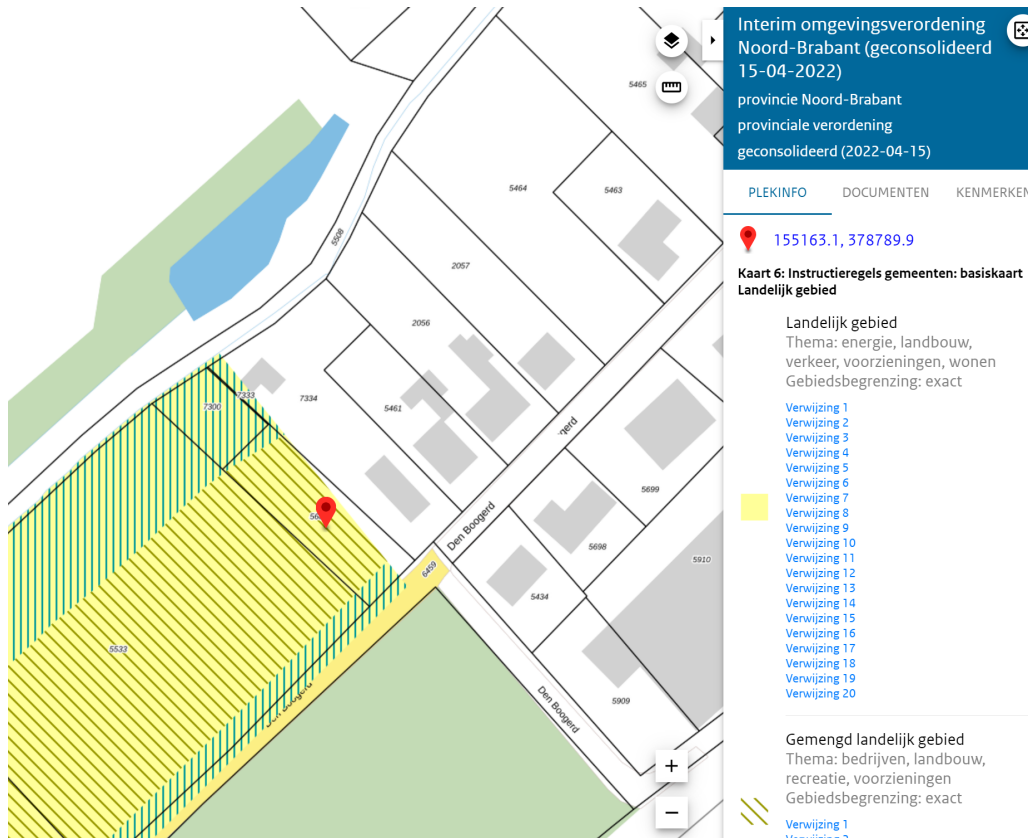
De Interim omgevingsverordening bevat enkele nieuwe regels, maar voegt vooral bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze 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

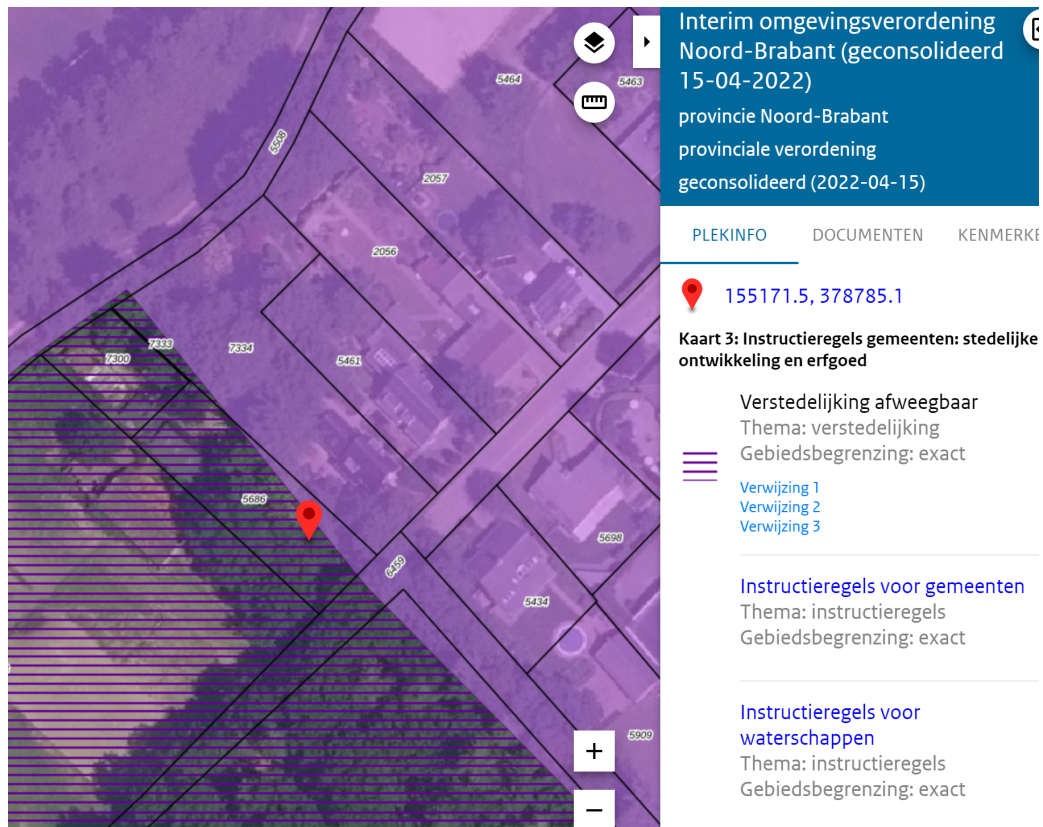
Artikel 3.42/ 3.43 - Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt in het Stedelijk gebied. In artikel 3.43 is geregeld dat een bestemmingsplan in afwijking hiervan onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als de locatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid voor 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Landelijk gebied' heeft. Het plangebied ligt dus niet in Stedelijk gebied. De afbeelding hieronder - een uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant - laat dit zien.



Het plangebied is wel gelegen in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid met 'Verstedelijking afweegbaar'. De afbeelding hieronder – een uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant laat dit zien.



Onder voorwaarden kan in een gebied dat is aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' medewerking worden verleend aan een stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier echter niet om een stedelijke ontwikkeling (12 woningen of meer).

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is het de bedoeling om het 'Stedelijk gebied - Concentratiegebied' te herbegrenzen, zodat het plangebied daarbinnen komt te liggen. Dit, omdat de huidige begrenzing niet klopt met de werkelijke situatie. Om dit te kunnen realiseren moet de gemeente een herbegrenzingsverzoek bij de provincie indienen. Gezien de aard (motivatie) van de herbegrenzing doet zij dit – via dit bestemmingsplan - op basis van artikel 5.2 lid 1 onder d (kennelijke onjuistheid).

Motivering kennelijke onjuistheid

Het plangebied is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied. Een deel van het plangebied heeft de aanduiding 'Stedelijk gebied – concentratiegebied', voor het overige geldt 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Veldhoven-Dorp 2017' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is deels een hoofdgebouw toegelaten (half bouwvlak gedeeld met buurperceel) maar niet gesitueerd, wel is sprake van bijgebouwen (legaal). Het perceel hoorde voorheen namelijk bij het perceel van de naastgelegen woning (Den Boogerd 20) welke gelegen is in het 'Stedelijk gebied – concentratiegebied'. Doordat het perceel gelegen is in de bebouwde kom en onderdeel uitmaakte van Den Boogerd 20 is het logisch dat het perceel niet deels maar in zijn geheel in het 'Stedelijk gebied – concentratiegebied' ligt.

Artikel 6.2 - Herbegrenzingsverzoek 'Stedelijk gebied-Concentratiegebied'

De procedure tot herbegrenzing is geregeld in artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en houdt in dat het voornemen tot herbegrenzing deel uitmaakt van de openbare voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan waarvoor de herbegrenzing aan de orde is. Daartoe worden in het ontwerpbesluit de gebiedsaanduidingen 'overige zone - in verordening toe te voegen stedelijk gebied', 'overige zone - in verordening toe te voegen concentratiegebied', 'overige zone - in verordening te verwijderen verstedelijking afweegbaar', 'overige zone - in verordening te verwijderen landelijk gebied' en 'overige zone - in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied' opgenomen. In dit ontwerpbestemmingsplan is dat gedaan. Na terinzagelegging als bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, dient de gemeente bij Gedeputeerde Staten het verzoek tot herbegrenzing in. Het verzoek gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in de Interim omgevingsverordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen. Gedeputeerde Staten beslist dan binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek. Zodra Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing kan het bestemmingsplan door de gemeente worden vastgesteld.

Verantwoording Stedelijk gebied

Ter plaatse van het plangebied gelden (na herbegrenzing) 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.

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 (na herbegrenzing) gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling is duurzaam, omdat zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Er wordt namelijk op een inbreidingsplek (bestaand woonperceel) in stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor uitbreiding elders niet noodzakelijk is. Daarbij voldoet het woningtype aan de vraag naar levensloopbestendige woningen. Verder past de ontwikkeling binnen de bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de afspraken die in regionaal verband hierover zijn gemaakt.

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 één woning aan de woningvoorraad. De woning wordt opgericht binnen het bestaand stedelijk gebied. In onderhavige situatie is daarmee sprake van inbreiding/ herstructurering.

De ontwikkeling is passend in de planningsruimte voor woningbouw, welke regionaal is afgestemd. Zie voor een onderbouwing hiervan de paragrafen 3.3.2 en 3.3.3.

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 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld en bekrachtigd. Dit is inmiddels geactualiseerd in 2022. 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 en is op 21 juni 2022 een Verstedelijkingsakkoord overeengekomen tussen de regio en het Rijk .

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader 2022 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 2021/22 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principes:

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

Doelen die moeten worden behaald zijn:

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

Hoe gaan we dat doen?

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

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

Planspecifiek

In onderhavige situatie gaat het om de ontwikkeling van minder dan 75 woningen (één woning totaal). Voor dergelijke kleinschaligere ontwikkelingen vindt geen toets plaats. Volledigheidshalve is onderstaand kort ingegaan op het planvoornemen in relatie tot de Brainport Principes.

2. *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 op een locatie die in de huidige situatie weinig functie heeft. Met de ontwikkeling wordt het plangebied toegankelijk en beleefbaar. Ontwerptechnisch wordt aansluiting gezocht bij de omgeving van het plangebied, waar voornamelijk de functie 'wonen' voorkomt. Zowel de functie als de schaal van de ontwikkeling sluiten hierbij aan op de directe omgeving.

3. *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 duurzaamheidsambities.

4. *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 wensen van de initiatiefnemer worden vertaald in een ontwerp.

5. *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.

Het ontwerp voorziet in een vrijstaande, levensloopbestendige nul-tredenwoning in het middensegment. De woning kan zowel als senioren- en eengezinswoning worden gebruikt. Hiermee kan doorstroming worden gecreëerd. Daarnaast is de woning aantrekkelijk voor een eengezinshuishouden wanneer de vergrijzing begint af te vlakken.

6. *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.

Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met het dorpse karakter van de omgeving, met inachtneming van de duurzaamheidseisen en -doelstellingen.

7. *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.

8. *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. Hiertoe wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Voor deze ontwikkeling is het niet nodig om rekening te houden met de Brainport Principes, het plan is daarvoor te klein. De ontwikkeling is niet in strijd met het Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven.

3.3.2 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 prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.

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

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

Veldhoven	Woondeal 2019	2.000	*	*	
-----------	---------------	-------	---	---	--

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

Plancapaciteit (2021-2030)	Hard	Zacht	Totaal
SGE	19.028	27.043	46.071
Veldhoven	1.464	3.686	5.150

Conclusie relatie met voorliggend plan

Dit bestemmingsplan maakt één woning 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 Brainport'

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van 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:

9. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
10. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
11. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gebied wat is aangeduid als dorpslint. Hieronder is met een gele stip de ligging van het plangebied weergegeven op de plankaart van de Omgevingsvisie Veldhoven.



Een dorpslint wordt gekenmerkt door de veelheid aan functies en afwisselingen in de bebouwing. Hier vind je veel zelfstandige ondernemers, hobbywinkels en een diversiteit aan woningen. Doordat de linten geleidelijk in tijd zijn ontstaan vormen ze een contrast met de planmatig aangelegde woonwijken die erachter liggen. De opgave ligt enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij. Door de kenmerkende afwisselingen lenen de linten zich makkelijker voor het toevoegen van eigentijdse bebouwing dan de dorpskernen. Het dorpse karakter dient echter de boventoon te voeren.

In de gebiedskaders is opgenomen dat er wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur en het dorpse karakter, waarbij ruimte is voor initiatieven die een koppeling maken tussen de dorpse en stedelijke structuur en bijdragen aan de veranderende vraag. Tevens wordt er gestuurd op een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor het beschermen van cultuurhistorisch waardevolle plekken, panden en landschappen.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een woning op een perceel met woonbestemming aan dorpslint Den Boogerd. De ontwikkeling voegt zich goed in het lint. Ook vormt de ontwikkeling een mooie verbinding tussen de landelijke en dorpse structuur. Daarbij wordt in het plan via de landschappelijke inpassing ervan rekening gehouden met de landschappelijke- en natuurwaarden in en om het plangebied. Namelijk riviertje De Gender die aan de achterzijde loopt en het beekdallandschap waarin de ontwikkeling is gelegen.

Het ontwerp voorziet in een vrijstaande, levensloopbestendige nul-tredenwoning in het middensegment. De woning kan zowel als senioren- als eengezinswoning worden gebruikt. Hiermee kan doorstroming worden gecreëerd. Daarnaast is de woning aantrekkelijk voor een eengezinshuishouden wanneer de vergrijzing begint af te vlakken.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op bovenstaande past de ontwikkeling binnen de kaders van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie is tot stand gekomen in de context van een groter geheel, geeft een doorkijk naar het wonen in Veldhoven (zowel vanuit de technische als sociaal-maatschappelijke kant bezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn.

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

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

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

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

Actualisatie van de woonvisie is gepland voor begin 2023 om o.a. de conclusies uit het verstedelijkingsakkoord te verwerken.

Planspecifiek

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande, levensloopbestendige nul-tredenwoning aan Den Boogerd in Veldhoven. De woning valt binnen het middensegment en kan zowel als seniorenwoning als eengezinswoning worden gebruikt. Hiermee kan doorstroming worden gecreëerd. Daarnaast is de woning aantrekkelijk voor eengezinshuishoudens wanneer de vergrijzing begint af te vlakken. De woning wordt daarnaast als nul op de meter en volgens de BENG-eisen uitgevoerd. Hiermee levert de woning een bijdrage aan de doelen die in de Woonvisie worden gesteld.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling wordt als passend beschouwd in het kader van de gemeentelijke woonvisie.

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 vrijstaande woning aan Den Boogerd. Het plangebied wordt via een eigen inrit/ uitweg direct ontsloten op Den Boogerd, een weg die de extra verkeersbewegingen die de ontwikkeling genereert (gemiddeld 8,2 mvt/etmaal) voldoende kan afwikkelen. Het is dus niet nodig om nieuwe wegen aan te leggen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

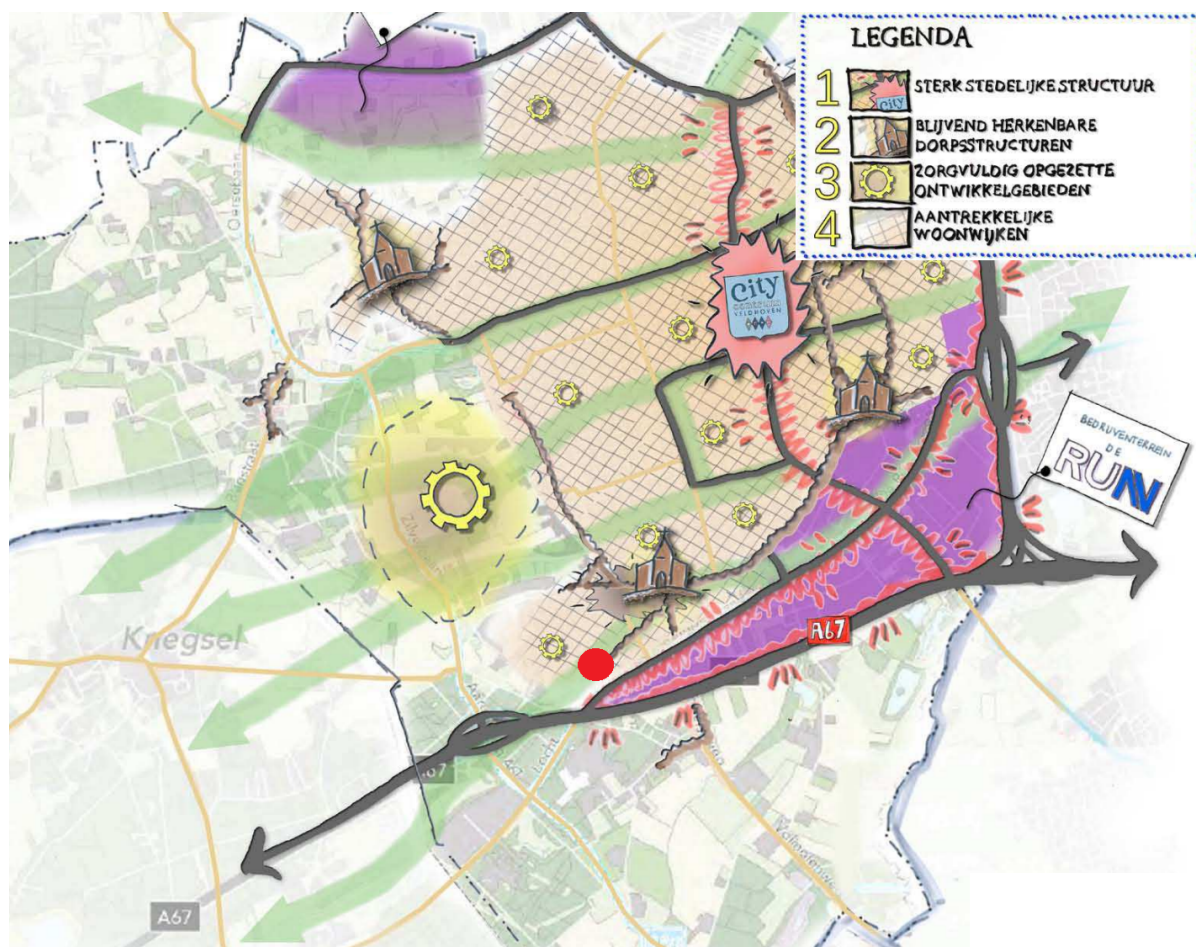
De ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen van het GVVP.

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 de onderhavige locatie is de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' van toepassing. Zie de afbeelding hieronder (uitsnede kaart behorende bij het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit') waarop het plangebied met een rode stip is aangegeven.



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 'vertroevelen'. 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 dient in vorm en uitstraling aan te sluiten bij de 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' alsook de 5 architectuurprincipes die vertaald zijn in welstandscriteria. De ontwikkeling is op dit niveau nog niet uitgewerkt. Toetsing hieraan zal dan ook plaatsvinden in het kader van de aanvraag

omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen', waar de welstandstoets onderdeel van uitmaakt.

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 brandweezorg te leveren.

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

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. Door Van Oort Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek kent de navolgende samenvatting en advies.

“Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen een woonbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning.

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 onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL).

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, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond niet verontreinigd is (<Aw). In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB's aangetoond (>Aw) en in het grondwater lichte verontreinigingen met nikkel en zink (>Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een woonbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woonhuis.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Veldhoven. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.”

Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Het bevoegd gezag (gemeente) heeft het onderzoek beoordeeld en heeft ermee ingestemd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gezien de resultaten van het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 ligt binnen de wettelijke geluidzone van de A67 en van de Locht. Conform de voorschriften van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting bij deze woningen te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van deze wet. Door Royal Haskoning DHV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor vijf woningen aan Den Boogerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De woning uit onderhavige ontwikkeling is één van deze vijf woningen en wordt in het onderzoeksrapport aangeduid als 'woning 5'. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

"Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder

De conclusies van de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder zijn:

- *De geluidbelasting ten gevolge van de Locht is bij vier woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.*
- *De geluidbelasting ten gevolge van de A67 is bij alle vijf woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.*

Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op bezwaren van financiële aard. Er wordt daarom geadviseerd voor deze woningen hogere waarde vast te stellen, die nergens hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Alle woningen beschikken aan de noordwestzijde over een geluidluwe gevel.

Cumulatieve geluidbelasting

Bij alle woningen bedraagt de cumulatieve geluidbelasting maximaal 58 dB. Om te kunnen voldoen aan een binnenwaarde van 33 dB is een isolatiewaarde van 25 dB vereist voor de gevels van de woningen."

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de geluidsbelasting op de woning, als gevolg van de Locht, een hogere waarde verleent dient te worden, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 2dB wordt overschreden.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid. De bestemmingsvlakken van de bedrijven en de nieuwe woning in het plangebied liggen echter op voldoende afstand van elkaar waardoor geen sprake is van industrielawaai dat het woon- en leefklimaat in het plangebied belemmert of andersom dat de nieuwe woningen de bedrijfsvoering van de bedrijvigheid aantast. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering van deze toelichting.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim 7,5 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai is dus niet aan de orde op onderhavig plan.

Luchtvaartlawaai

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

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect wegverkeerslawaai geldt dat een procedure voor de verlening van een hogere waarde doorlopen wordt. De procedure loopt gelijk op met de procedure voor het ontwerp van dit bestemmingsplan. Dit zorgt ervoor dat het onderdeel geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Gesteld kan worden dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

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)	8,2
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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 een nieuwe woning mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het verdedigbaar is om de woning 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 en fijn stof op deze plekken zijn.

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 27668 genoteerd.

Jaartal	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2020	19.671	16.41	9.063
2030	15.695	14.797	7.557

Rijksoverheid

Inloggen

Modus
Monitoring NSL

Filter
Monitoringsronde
Monitoring NSL 2021

Jaar
2020

Focus op jurisdictie
Veldhoven

Rekenpunten tonen

Rekenpunt kenmerk
NO2-concentratie

Alleen toetspunten

- < 35 µg/m3
- 35 - 38.5 µg/m3
- 38.5 - 40.5 µg/m3
- 40.5 - 42.5 µg/m3
- > 42.5 µg/m3

Wegvakken tonen

Overdrachtslijnen tonen

Rijksoverheid

Inloggen

Modus
Monitoring NSL

Filter
Monitoringsronde
Monitoring NSL 2021

Jaar
2020

Focus op jurisdictie
Veldhoven

Rekenpunten tonen

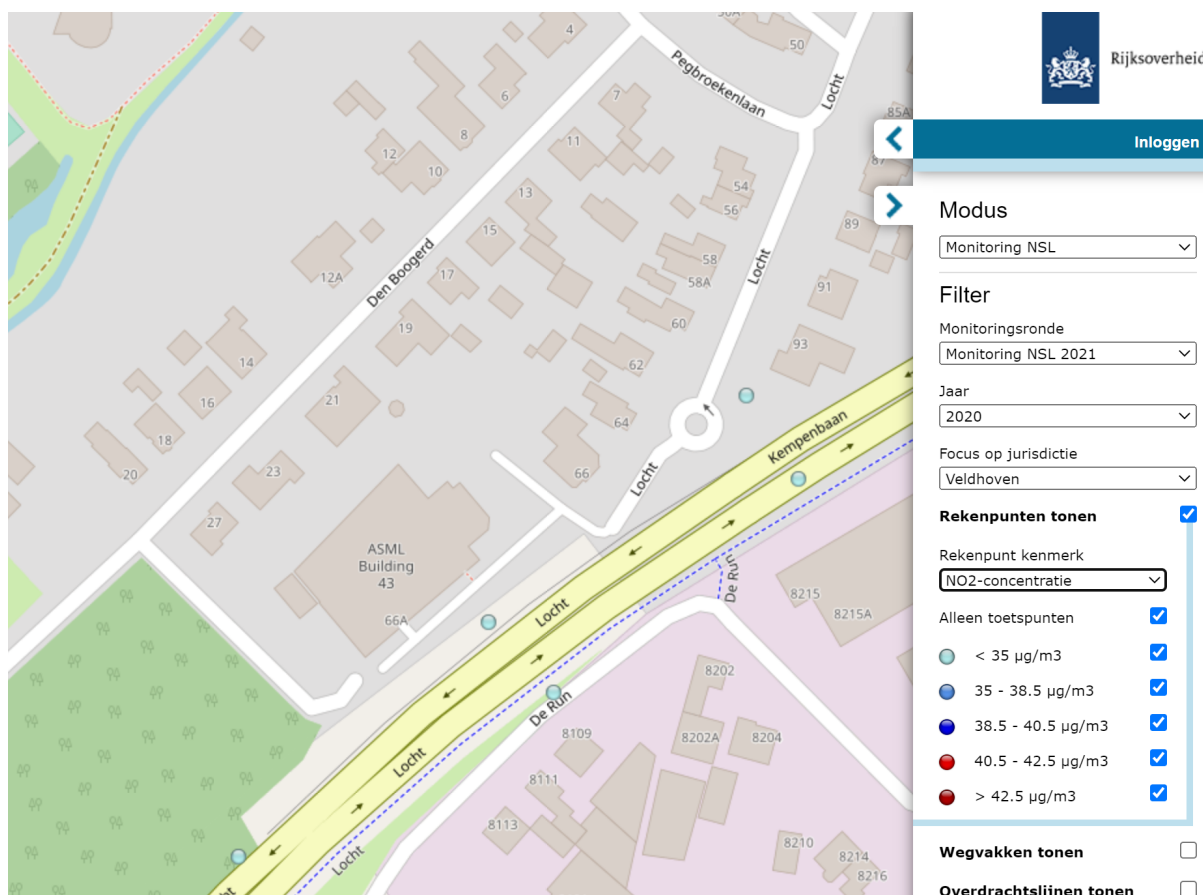
Rekenpunt kenmerk
PM10-concentratie

Alleen toetspunten

- < 35 µg/m3
- 35 - 38.5 µg/m3
- 38.5 - 40.5 µg/m3
- 40.5 - 42.5 µg/m3
- > 42.5 µg/m3

Wegvakken tonen

Overdrachtslijnen tonen



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.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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

De ontwikkeling bestaat uit een gevoelige functie: wonen.

Het plangebied, gelegen aan Den Boogerd, kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Om te beoordelen of dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd wordt aan de richtafstanden voor milieubelastende functies zoals beschreven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering getoetst.

Rondom het plangebied zijn diverse functies gelegen welke hieronder zijn toegelicht.

Bedrijf	Adres	Categorie	Maximale richtafstand	Feitelijke afstand¹
Sportvereniging	Korze 82	3.1	50 meter	55 meter
Stichting Loek@you / Bedrijvenbestemming	Locht 66A	2	30 meter	58 meter
Bedrijventerrein De Run	De Run 8111 (dichtstbij)	2	30 meter	132 meter

Uit bovenstaande blijkt dat in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden die in onderhavig gebied gelden tussen de functies 'bedrijf' en 'wonen'.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

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

- ÿ 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.

¹ Gemeten van het bestemmingsvlak bedrijf tot het dichtstbij gelegen nieuwe bestemmingsvlak wonen.

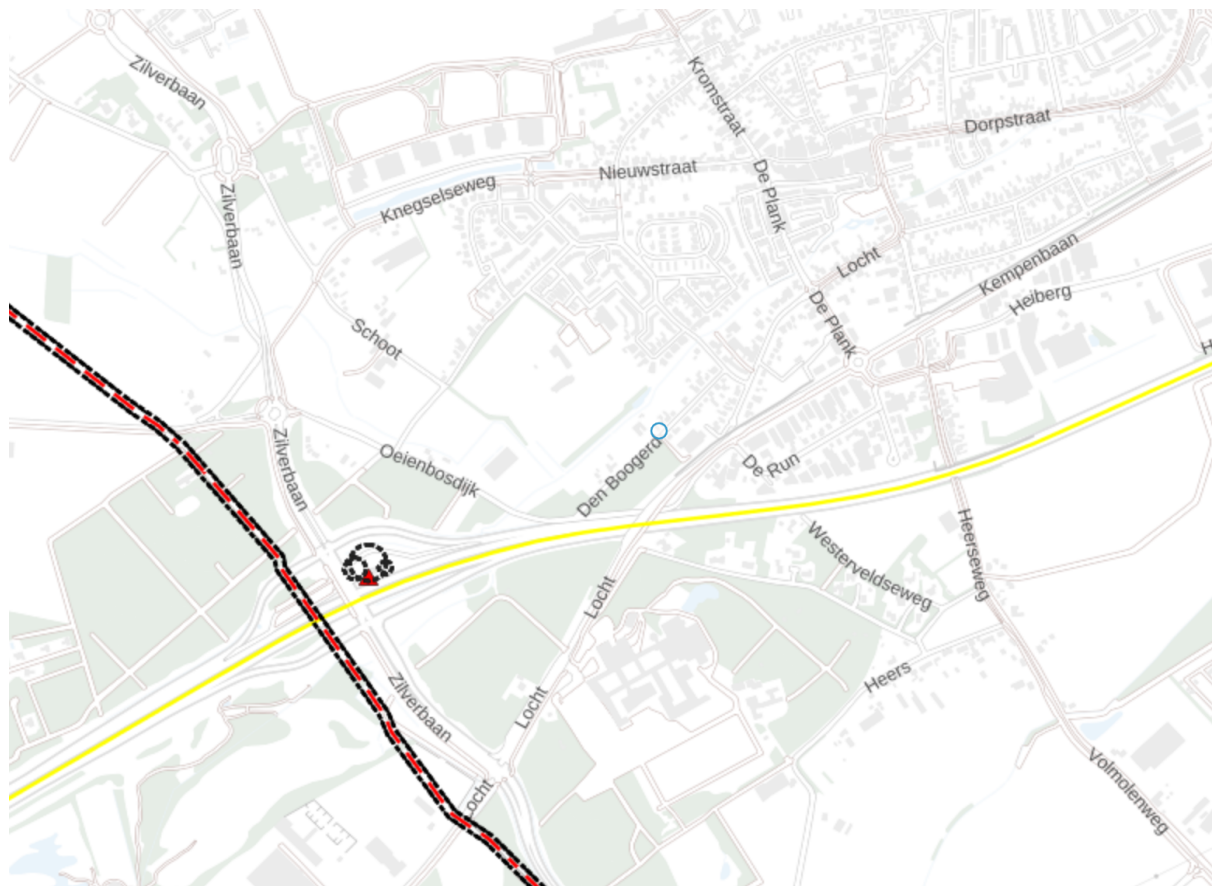
ÿ Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico 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 wordt één nieuw kwetsbaar object 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.

Het plangebied is op een afstand van ca. 165 meter van de Rijksweg A67 gelegen. Het invloedsgebied van deze Rijksweg A67 bedraagt 4000 meter. Deze weg heeft een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied is hierbuiten gelegen. Als echter binnen 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, moet het groepsrisico nader worden verantwoord, waarbij ingegaan wordt op de mogelijke scenario's. Deze verantwoording is hieronder opgenomen.

Groepsrisico

Door de ontwikkeling neemt het groepsrisico toe. Gezien de vele woningen die in de omgeving gelegen zijn kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Het is dan ook niet zinvol om voor de ontwikkeling een berekening van het groepsrisico uit te voeren.

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 alle genoemde stoffen. Het gaat hier om brandbare en toxische (vloeistof)stoffen.

Ontvlambaar gas scenario

Bij ongelukken met ontvlambaar gas is het maatgevende scenario een situatie waarbij de afsluiter van de tank afbreekt of de tank openscheurt, het gas eruit stroomt en direct ontsteekt. Dit kan in de vorm van een fakkelbrand of BLEVE. Dit effect kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Een fakkelbrand en BLEVE zijn van korte duur, in principe tot de tankwagen leeg is. Bestrijding kan door de tank gecontroleerd te laten uitbranden, voorkomen van uitbreiding en beperken van effecten door middel van het afschermen van de omgeving en door ontstane branden in de omgeving te blussen. Het invloedsgebied van de stofcategorie GF3 bedraagt 355 meter. Bescherming tegen de effecten van een dergelijk ongeluk kan het beste door dekking te zoeken, te vluchten naar een veilig gebied of binnen te schuilen. Een belangrijke maatregel hierbij is een goede alarmering (d.m.v. het landelijk waarschuwingstelsel (WAS) en NL-alert).

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 uitdamppt. 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

Bestrijdbaarheid

Het aspect 'bestrijdbaarheid' dient te worden beoordeeld aan de hand van het rampscenario en de omgeving. 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

De bereikbaarheid van het plangebied is goed te noemen. Het plangebied wordt ontsloten via Den Boogerd. Hierdoor kunnen aanwezigen het plangebied goed ontvluchten. Bovendien is nabij het plangebied, aan de Run te Veldhoven een brandweerkazerne gevestigd op slechts 1.8 kilometer afstand. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied betreft slechts 4 minuten.

Zelfredzaamheid

Uitgangspunt is dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn. De ontwikkeling beoogt niet specifiek een functie voor verminderd zelfredzame personen te realiseren. De aanwezige personen kunnen worden gealarmeerd door het luchtalarm en NL-alert en hierop zelfstandig reageren. Ten aanzien van het toxisch scenario als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A67, is schuilen de beste vorm van zelfredzaamheid. Het is van belang dat de woningen lucht- en lekdicht kunnen worden afgesloten. Hiervoor dient de mechanische ventilatie handmatig te kunnen worden uitgezet.

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 (ouE/m^3).

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een geurgevoelig object binnen of buiten de concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom. Het is niet van belang of een veehouderijbedrijf zelf binnen of buiten de bebouwde kom ligt.

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.

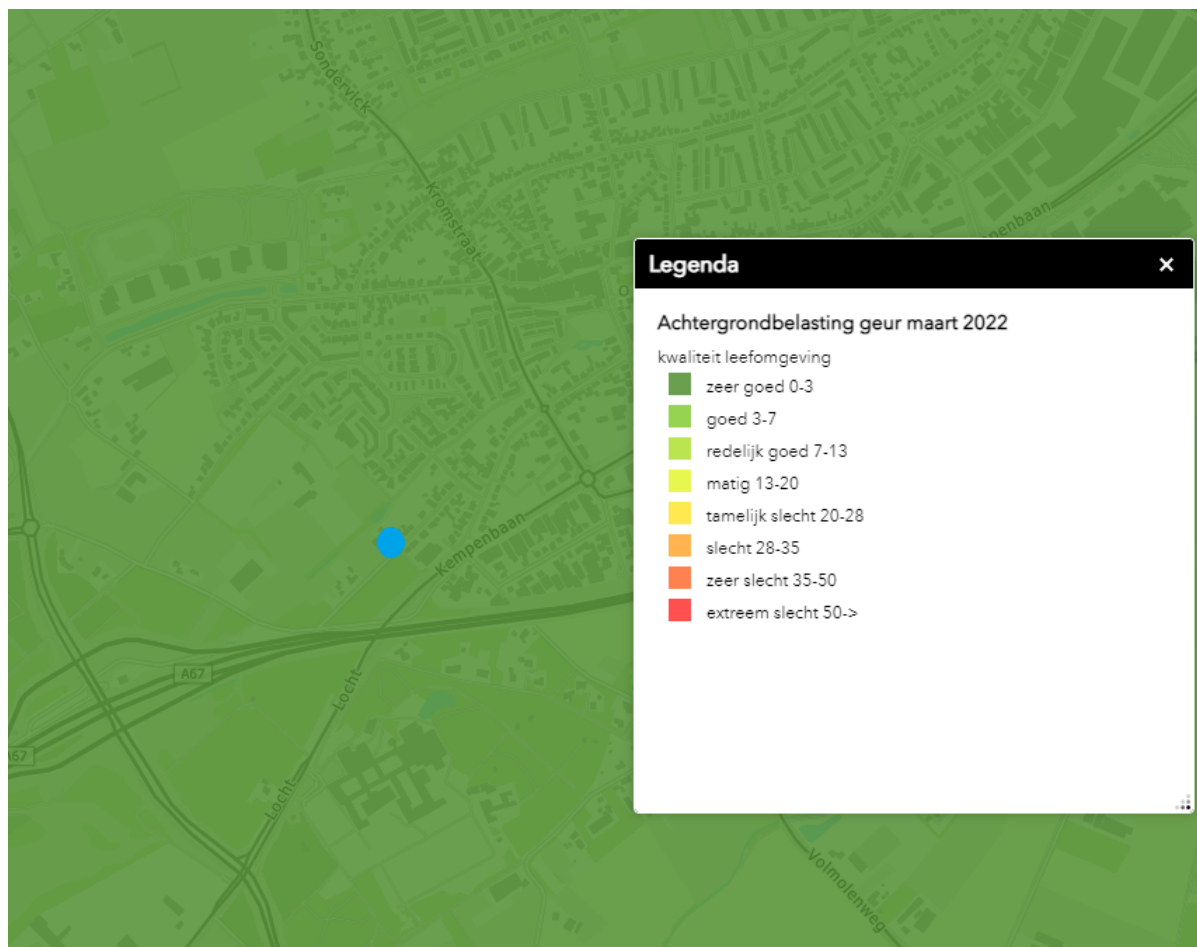
Toetsing bestemmingsplan

Binnen een straal van 2 kilometer zijn een aantal veehouderijen gelegen, voor al deze veehouderijen geldt voor het bepalen van de geurhinder een vaste afstand en geen geuremissiefactor. Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven.

Adres	Type	SBI	Richtafstand geur	Werkelijke afstand
Heers 15	Rundveehouderij	0121, 0141, 0142	100 meter	Ca. 740 meter
Oeienbosdijk 60	Paardenhouderij	0122, 0143	50 meter	Ca. 260 meter
Schoot 16	Melkveehouderij	0121, 0141, 0142	100 meter	Ca. 510 meter

Daar alle nabijgelegen veehouderijen voldoen aan de richtafstand voor geur, een nadere beschouwing en/ of motivering van de voorgrondbelasting niet nodig.

Het aantal veehouderijen in de wijde omgeving is laag. Op basis hiervan, alsook op basis van de uitsnede van de kaart van de ODZOB waarop de achtergrondbelasting zichtbaar is aangeduid als zeer goed, kan gesteld worden dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Gezien tussen de nieuwe woning – geurgevoelige object – en de veehouderijen in de omgeving bestaande woningen zijn gelegen, zijn die woningen reeds maatgevend voor de veehouderij wanneer die wil uitbreiden. Dit houdt in dat veehouderijen door de ontwikkeling niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en andersom worden veehouderijen door de ontwikkeling niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

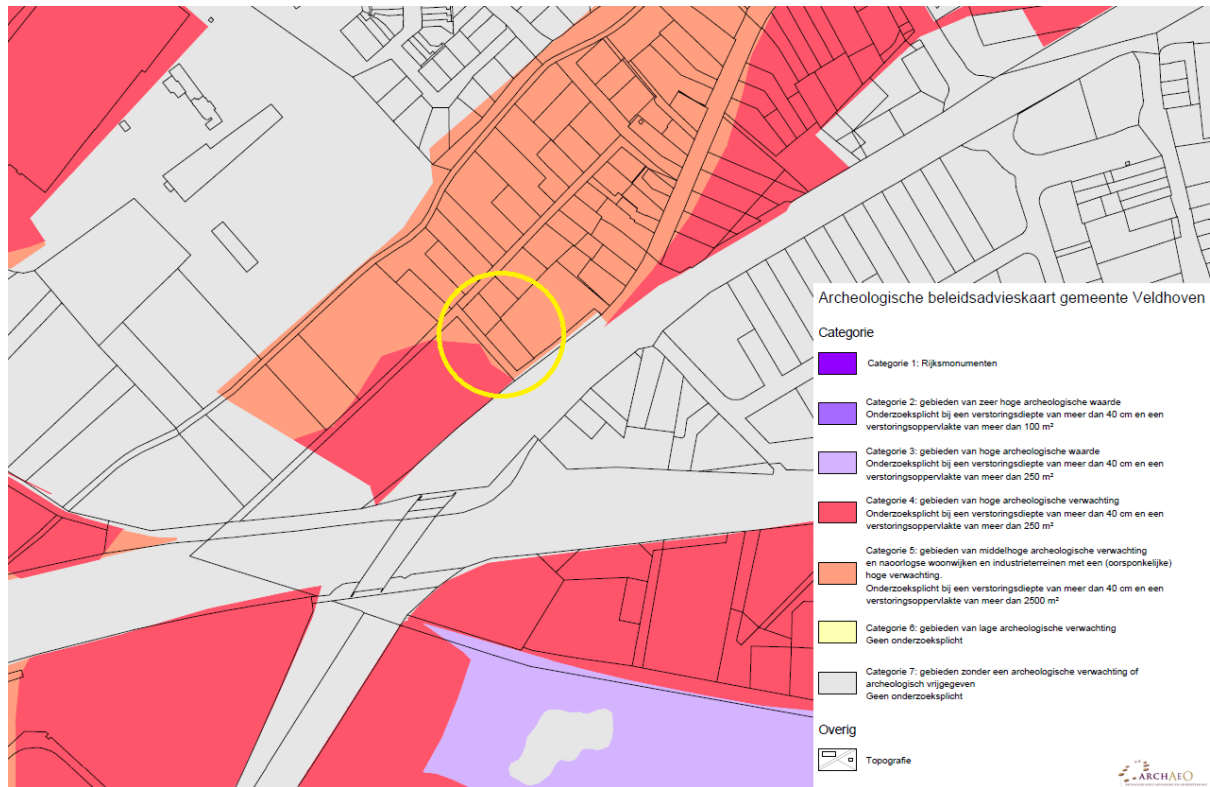
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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 onderzoekspllicht.

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting.. Zie de uitsnede hieronder van de beleidsadvieskaart ter hoogte van het plangebied (aangegeven met gele cirkel).



Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied geldt dat voor initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan respectievelijk 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. Er geldt dus geen onderzoekplicht als de bodemverstoring voor het op te richten gebouw of uitbreiding kleiner is dan 2500 m² of de diepte van de (te verwachten) bodemverstoring minder is dan 40 cm – maaiveld. Als beide ondergrenzen worden overschreden is dus wél een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

Met de ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd met een oppervlakte groter dan 2500 m², het plangebied heeft namelijk een oppervlakte van circa 1000 m². Archeologisch onderzoek is dus niet nodig.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Mochten tijdens eventuele grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de gemeente Veldhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in het plangebied is op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

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.

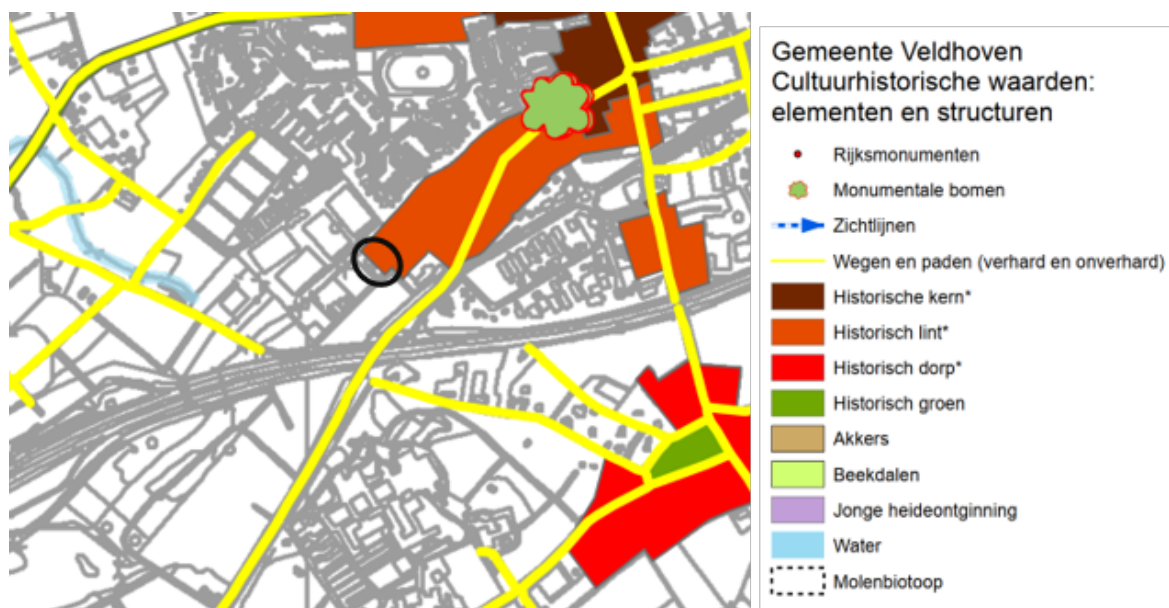
Toetsing bestemmingsplan

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 waardevolle punten, lijnen of vlakken.

Gemeentelijk beleid

Uit de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het historisch lint. In het plangebied komen geen cultuurhistorische elementen voor. Dit is zichtbaar op de gemeentelijke historische waardenkaart die onderstaand is weergegeven.



De ontwikkeling – de realisatie van één woning – tast de door de gemeente benoemde cultuurhistorische waarden die het historische lint bevat niet aan.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

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

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:

- ÿ Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- ÿ Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- ÿ 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:

- ÿ van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- ÿ van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- ÿ 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:

- ÿ zorgplicht stedelijk afvalwater;
- ÿ zorgplicht hemelwater;
- ÿ 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:

- ÿ 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;
- ÿ Perceeleigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater;
- ÿ 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;
- ÿ Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermten, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de eigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen

terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omliggende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

- ÿ Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- ÿ 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;
- ÿ Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- ÿ 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;
- ÿ Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- ÿ Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.8.5 Huidige en toekomstige situatie van het plangebied

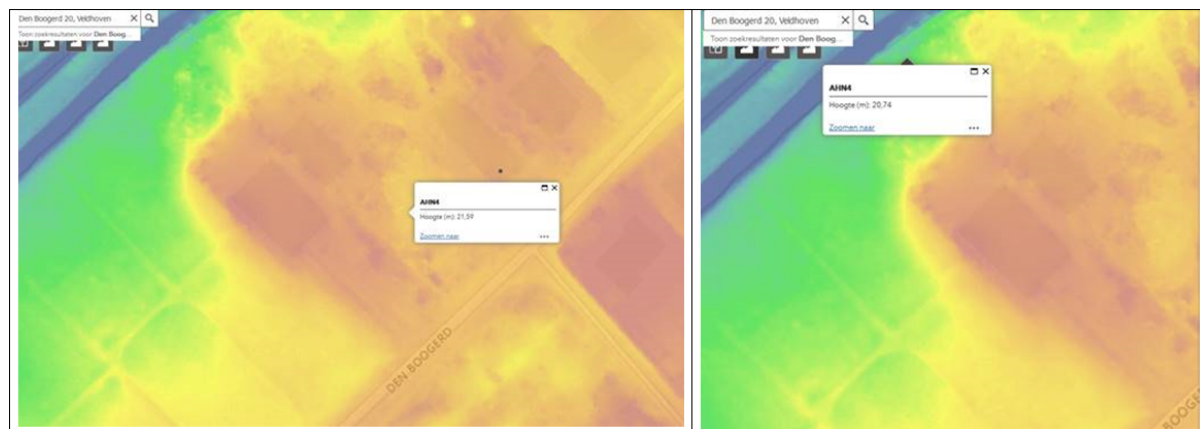
Huidige situatie

Inleiding

Het plangebied is 1.032 meter groot. In de huidige situatie is ca. 210 m² verhard (bebouwing en terreinverharding).

Maaiveld

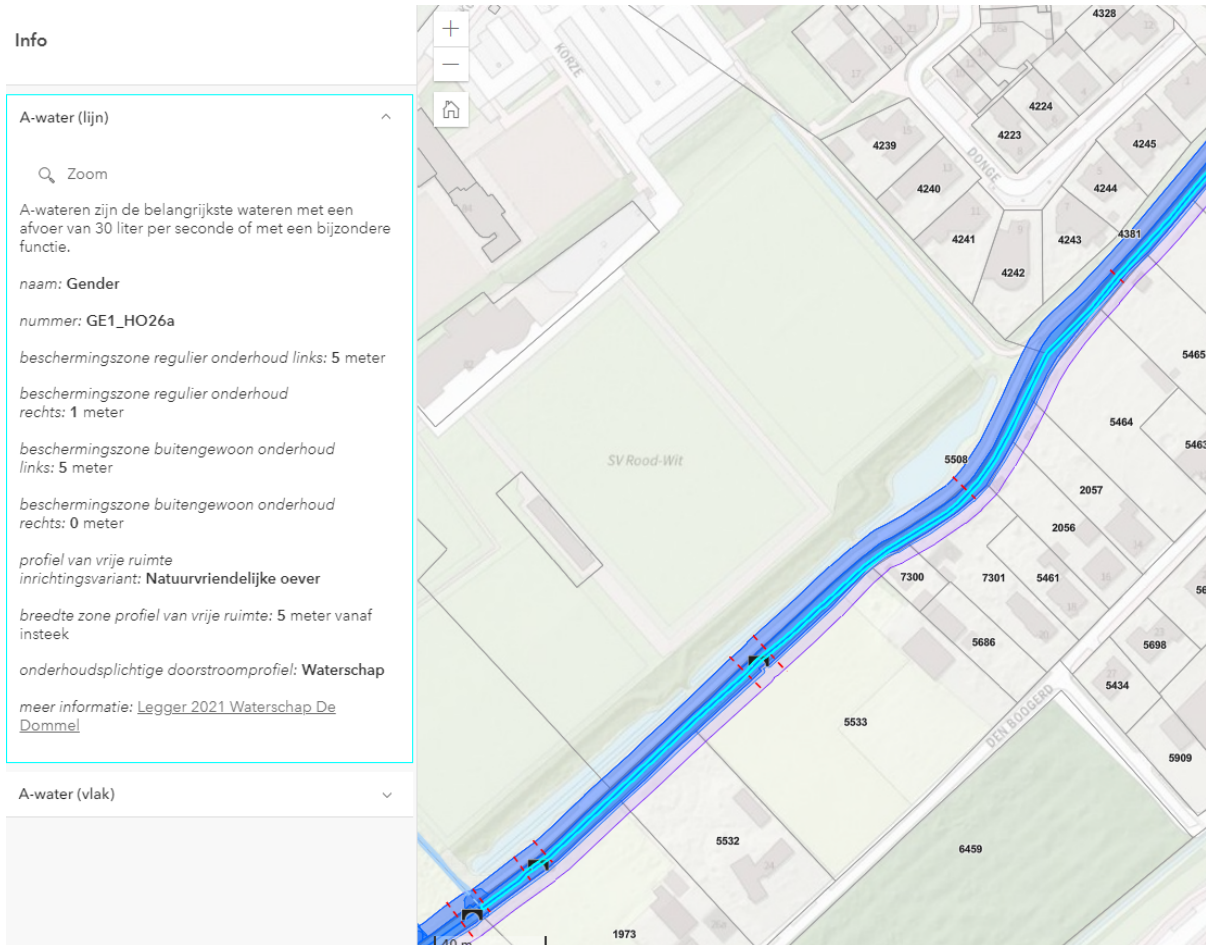
Ten opzichte van het omliggende maaiveld ligt het plangebied qua maaiveldhoogte gelijk aan de omgeving. De afbeelding van de hoogtekart hieronder illustreert dit.



De maaiveldhoogte van het plangebied ligt op een hoogte van circa 21,6 m +NAP. De naastgelegen percelen liggen op vergelijkbare of hogere hoogte. Bij de uitvoering moet rekening worden gehouden dat geen wateroverlast ontstaat richting belendende percelen. Directe afwatering op de Gender die aan de achterzijde van het perceel is gelegen is niet toegestaan.

Oppervlaktewater

Grenzend aan de achterzijde van het plangebied is een A-watgang gelegen. Dit is zichtbaar op onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap.



Van belang is dat bij de A-watgang (in de beschermingszone) de maaiveldlaagte wordt behouden zodat het leggerprofiel niet wordt aangepast. Ophoging van dit gedeelte moet worden aangevraagd bij het Waterschap, is watervergunningplichtig en deze vergunning kan mogelijk niet verleend worden. De initiatiefnemer is niet voornemens deze maaiveldlaagte aan te passen.

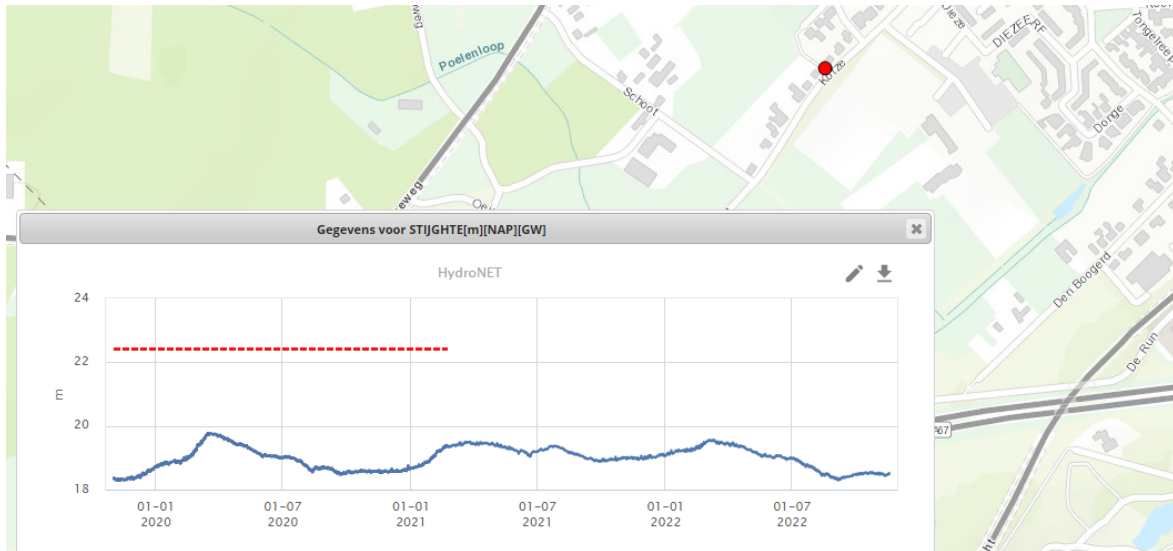
Grondwaterstanden

De stromingsrichting van het freatisch grondwater is ter plaatse noordoost gericht. De grondwaterstand is voorafgaand aan het bodemonderzoek ingeschat op een diepte van 3,2 tot 4,0 m-mv. De resultaten van het veldonderzoek zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Peilbuis (filter, m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Overig*
P02 (4,20-5,20)	3,68	6,8	340	8,64	Goedlopende peilbuis, niet belucht

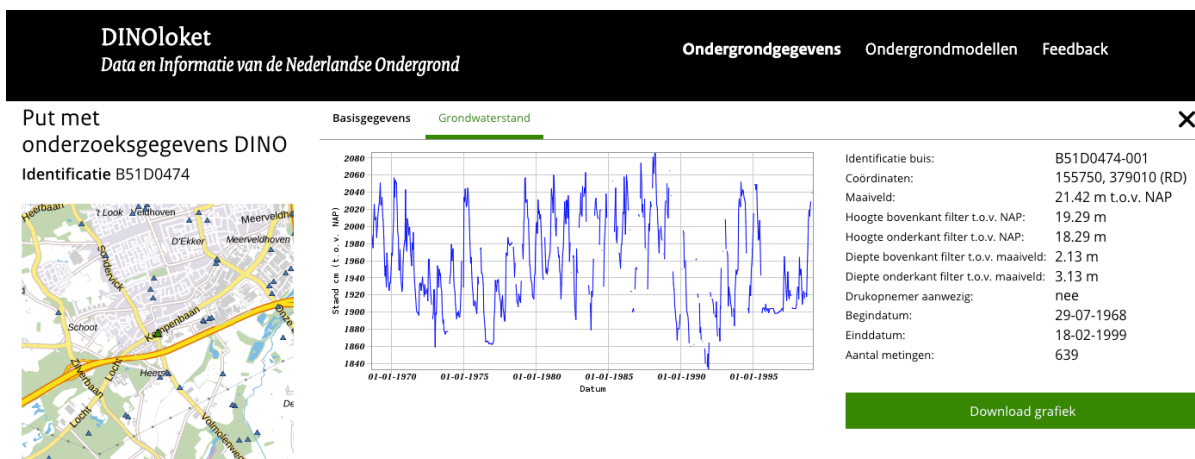
Deze grondwaterstand is een momentopname. Voor een meer structureel beeld zijn peilbuizen op basis waarvan langer de grondwaterstand is gemonitord relevant.

De gemeente heeft in de buurt van den Boogerd vanaf eind 2019 een peilbuis bij de Korze staan. Onderstaand is een uitsnede van de metingen van deze peilbuis te zien.



De gemiddeld hoogste grondwaterstand op basis van deze peilbuis is 3 m-mv.

Het DINO-loket geeft aan dat er in de buurt van het plangebied nog een andere peilbuis staat. Deze ligt verder weg dan de gemeentelijke peilbuis. De afbeelding hieronder maakt de ligging en gemiddeld hoogste grondwaterstand inzichtelijk.



De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt volgens deze peilbuis op 1,8 m-mv.

Het waterschap heeft ook gegevens over de grondwaterstanden in het gebied. Deze gegevens zijn anders dan de hiervoor vermelde gegevens. Volgens het Waterschap wordt de gemiddelde grondwaterstand (GHG) in het gebied geschat op circa 0,60 tot 0,80 m-mv.

Gezien de sterke afwijking van de bekende grondwaterstanden in het gebied is het lastig te bepalen wat de precieze gemiddeld hoogste grondwaterstand is.

Van belang is dat bij de realisatie van de woning door de initiatiefnemer rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke gemiddeld hoogste grondwaterstand, zodat geen grondwaterproblemen ontstaan.

Voor het creëren van de waterberging is het verder noodzakelijk om een voorziening boven de grondwaterstand te maken om te voorkomen dat de voorziening zich vult met grondwater.

Verder moet bij de realisatie van de woning rekening worden gehouden met de ontwateringsdiepte. Dit is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil. De ontwateringsdiepte gaat uit van de hoogste grondwaterstand. Er zal genoeg ruimte tussen het maaiveld en de grondwaterstand moeten zijn om te voorkomen dat er grondwateroverlast ontstaat. Als blijkt dat de ontwateringsdiepte te gering

is dan kan het maaiveld opgehoogd worden ter plaatse van de woning en bijgebouwen. De rest van het perceel dient daarbij qua bestaand maaiveld gehandhaafd te worden om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat op de aangrenzende percelen.

Bodemgesteldheid

In de onderstaande tabel is de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied schematisch weergegeven. De locatie ligt in het lager gelegen Centrale Slenkgebied.

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafische eenheid	Lithologie
0-20	Deklaag	Nuenengroep en Holoceen	Fijne en grove zanden (plaatselijk veen- en leemlagen)
20-85	1 ^e watervoerende pakket	Formaties van Veghel en Sterksel	Fijne en grove grindrijke zanden
85-145	Scheidende laag	Formaties van Kedichem en Tegelen	Fijne slihboudende zanden en kleilagen
145-220	2 ^e watervoerende pakket	Formaties van Tegelen en Oosterhout	Fijne en grove zanden

Riolering

Het plangebied is niet aangesloten op de riolering. Dit is wel eenvoudig realiseerbaar. Langs de straat waaraan het plangebied grenst (Den Boogerd) is riolering aanwezig.

De riolering is alleen bedoeld voor vuilwater. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Er mag alleen in noodgevallen op de riolering worden overgestort. Hiervoor geldt gescheiden en vertraagde aanlevering bij de erfgrans.

Checklist

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Ja
Zijwatgang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Ja
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja, in de eerste bodemlagen tot 85 cm-mv
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van ca. 350 m² verharding (woning ca. 150 m², bijgebouw ca. 150 m² en bestrating ca. 50 m²).

In het plangebied zal geen oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Verhard oppervlak

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	160 m ² , maar afgekoppeld en daardoor 0 m ²	300 m ²
Terrein verharding	50 m ² , maar afgekoppeld en daardoor 0 m ²	50 m ²
Onverhard terrein	822 m ²	682 m ²
Totaal	1.032 m ²	1.032 m ²

Gevolgen voor/ door de waterhuishouding

In totaal wordt 350 m² verhard oppervlak toegevoegd. De gemeente hanteert voor nieuwe projecten voor al het verhard oppervlak vanaf 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Het waterschap heeft in deze situatie echter gevraagd om te rekenen met een bergingsopgave van 60 mm/m², alhoewel zij dit niet kunnen eisen geeft de initiatiefnemer hier vanuit klimaatadaptieve overwegingen toch invulling aan. Dit resulteert in een compensatieopgave van 21 m³ (350 m² x 60 mm/ m²).

De omstandigheden voor een bergings- en infiltratievoorziening maken dat het niet mogelijk is om voor ieder type voorziening te kiezen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op 1,3 tot 2,7 m-mv. de doorlatendheid van de bodem is alleen in de eerste 85 cm-m goed te noemen. Gezien deze omstandigheden kiest de initiatiefnemer voor het aanleggen van een bovengrondse bergings-en hemelwatervoorziening in de vorm van wadi's van minimaal 21 m³ met noodoverloop. De wadi zorgt voor de tijdelijke berging van het hemelwater, langzame infiltratie in de bodem en voor afvoer bij hevige regenval. Bij een wadi van 50 cm diep (mogelijk omdat daarmee tot het grondwater nog 0,80 meter beschikbaar is) is een oppervlakte nodig van circa 56 m². Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte. Om dit te borgen is in de regels van dit bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Vuilwaterverwerking

In de nieuwe situatie zal een extra huishouden aangesloten moeten worden op de vuilwaterriolering.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Achter het plangebied is een A-watgang gelegen, waarbij een beschermingszone van 5 meter wordt gehanteerd. Binnen 5 meter van de watgang wordt geen bebouwing, waterberging of andere ingrepen zoals ophoging, beplanting, obstakels e.d. gerealiseerd. 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 ca. 1 kilometer. 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 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 aëriusberekening uitgevoerd en een notitie van de invoergegevens opgesteld. De notitie en berekeningen zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). 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 5) en kent de navolgende samenvatting.

“Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Den Boogerd ong. te Veldhoven is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het realiseren van één woning op een particulier perceel en alle bijkomende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfloccaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Voor vleermuizen is het voldoende als rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid in de actieve periode.

- *Vleermuizen passeren aannemelijk de locatie en foerageren er opportunistisch. Mogelijk worden aanwezige individuen door (foutief toegepaste) bouwverlichting verstoord buiten de winterrustperiode*
- *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*
- *Voor vlinders, libellen, ongewervelde, grondgebonden zoogdieren, 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 aanwezig*

- *Houtopstanden binnen stedelijk gebied vallen niet onder bescherming van de Wet natuurbescherming, bovendien zijn er geen werkzaamheden aan bomen voorzien*
- *Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en/of de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht*
- *Ten aanzien van vrijgestelde soorten is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing"*

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 wordt één woning toegevoegd: type koop/huis/vrijstaand in rest bebouwde kom. Dit type kent een parkeernorm van 2,1 per woning. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te voldoen. Hierbij rekening houdend met de correctiefactoren voor parkeerplaatsen op eigen terrein uit de Parkeernormennota.

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

Verkeer

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is berekend conform de verkeerskencijfers van het CROW, publicatie 381. Voor vrijstaande woningen (rest bebouwde kom/weinig stedelijk) geldt een gemiddelde norm van 8,2 verkeersbewegingen van motorvoertuigen per woning per etmaal. De ontwikkeling genereert op basis daarvan een totale verkeersaantrekkende werking van 9 verkeersbewegingen van motorvoertuigen per etmaal.

De omliggende wegen kunnen deze verkeersgeneratie prima verwerken. Ook is het aannemelijk dat dit de verkeersveiligheid niet aantast/ e.e.a. verkeersveilig kan worden gerealiseerd

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 Vliegveld

4.12.1 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 worden 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 extramurale bassins en extramurale 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 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' in dit bestemmingsplan opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan is verder een algemene gebruiksregel opgenomen, die het gebruik van gronden voor de genoemde vogelaantrekkende functies uitsluit.

4.12.2 Radarverstoringgebied

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied is in dit bestemmingsplan dan ook geen specifieke regeling opgenomen.

4.13 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 betrekken 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 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 vrijstaande woning. 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 het feit dat het hier gaat om één woning 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.

4.14 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 de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de geformuleerde ambities. Bij de bouw van de nieuwe woning en de inrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en technieken. Daarnaast is er sprake van een duurzame groene inpassing van de woning (landschappelijk inpassingsplan dat voor de lange termijn via een aanleg- en instandhoudingsverplichting in dit bestemmingsplan is geborgd). De woning zal bovendien worden gerealiseerd volgens de principes '0 op de meter' en BENG en waar mogelijk voorzien van natuurinclusieve maatregelen, zoals: inbouwkasten voor in het gebied voorkomende beschermde diersoorten (huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen) en gebruik van sedum ter bedekking van aan- en bijgebouwen.

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

Door de initiatiefnemer is in september een omgevingsdialoog gevoerd in de vorm van individuele gesprekken met omwonenden. Hiervan is een verslag gemaakt. Het verslag is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 6).

Door alle betrokkenen bij de omgevingsdialoog is een burenakkoord getekend. Er zijn geen nadere opmerkingen gegeven.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn geen wijzigingen aangebracht, omdat de uitkomsten van de omgevingsdialoog hiervoor geen aanleiding gaven.

5.3 Procedure

5.3.1 Vooroverleg

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

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

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Een gemeente maakt hiervoor gebruik van het e-formulier. De vragen in het e-formulier en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijk plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid. In onderhavige situatie is geen gebruik gemaakt van het e-formulier, omdat een herbegrenzingsverzoek onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De uitkomsten van het e-formulier zouden daarom geen accurate uitkomst bieden. Met die reden is het plan buiten het e-formulier voorgelegd aan de accounthouder van de provincie die de gemeente Veldhoven in portefeuille heeft. Het bestemmingsplan gaf de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk overleg kan dan als afgerond worden beschouwd. Er is geen noodzaak tot aanpassingen.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overige vooroverlegpartners. De resultaten hiervan zijn hieronder opgenomen.

Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft diverse opmerkingen op de waterparagraaf gemaakt. Met alle opmerkingen is ingestemd, ze zijn dan ook allemaal verwerkt in dit bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen.

Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven geen bezwaar tegen het planvoornemen/bestemmingsplan te hebben, omdat het hun belangen niet raakt.

Ministerie van Defensie

Het ministerie van Defensie heeft aangegeven geen bezwaar tegen het planvoornemen/bestemmingsplan te hebben, omdat het hun belangen niet raakt.

5.3.2 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg is het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Na afloop van de zienswijzeprocedure worden op deze plek in het vast te stellen bestemmingsplan de resultaten daarvan verwerkt.

5.3.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt nadat het als ontwerp ter inzage heeft gelegen en eventuele zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00182-0102. 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:

- ÿ Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- ÿ Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- ÿ Hoofdstuk 3: Algemene regels
- ÿ 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 bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Wonen – Vrijstaand

Voor de nieuwe woning is de bestemming 'Wonen - vrijstaand' opgenomen, conform de recente gemeentelijke modelregels. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning opgericht dient te worden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 4,5 respectievelijk 10 meter en is via de verbeelding geregeld.

Bijgebouwen zijn toegestaan in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het bouwperceel tot een maximum van 150 m². De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3,2 respectievelijk 4,5 meter.

Er is specifiek geen bouwvlak of aanduiding bijgebouwen opgenomen binnen een zone van 25 meter vanaf riviertje 'De Gelder'.

Daarnaast is conform de gemeentelijke standaardregels een aan huis verbonden beroep of bedrijf rechtstreeks toegestaan, mits de vloeroppervlakte hiervoor niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen bedraagt

De landschappelijke inpassing vormt een voorwaarde voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen. In de regels is hier daarom een voorwaardelijke verplichting aan gekoppeld. Het gebruik en in stand houden van de nieuw te realiseren bebouwing is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig de landschappelijke inrichtingsschets, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een afgegeven omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 4: Waterstaat – Beschermingszone watergang

Via dit artikel is de beschermingszone van riviertje De Gelder die langs de achterzijde van het perceel loopt beschermd.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

Binnen dit artikel zijn de op het terrein aanwezige archeologische verwachtingswaarden planologisch -juridisch beschermd. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat voor een aantal grondverstorende werken en

werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. De dubbelbestemming kent een ondergrens van 2500 m². Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt tevens voor bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

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 6: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7: Algemene bouwregels

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

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

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Hierin 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 9: 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.

Verder zijn in dit artikel de wijzigingen opgenomen die het plan met zich meebrengt aan de interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone – in verordening toe te voegen stedelijk gebied' en 'Overige zone – in verordening toe te voegen concentratiegebied' is het de bedoeling om de kaart van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant aan te passen naar 'stedelijk gebied' respectievelijk 'concentratiegebied'.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van parkeren en waterberging opgenomen. Geregeld is dat voldoende parkeerplaatsen en waterberging worden gerealiseerd voor het initiatief alsook in stand worden gehouden.

Artikel 12 en 13: 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	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Aerius-berekening + Notitie
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna
Bijlage 6	Verslag omgevingsdialoog