

Toelichting bestemmingsplan
Kapelstraat-Zuid 27 – 31

Gemeente Veldhoven



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Plangebied: Kapelstraat-Zuid 27 – 31
5503 CV Veldhoven

Kenmerk: BCO100293

Datum: 03-08-2023

Status: Ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.0861.BP00187- 0301

1 Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie.....	9
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant	13
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
3.3	Regionaal beleid.....	16
3.3.1	Afsprakenkader Wonen SGE 2022	16
3.3.2	Brainport Principles	16
3.3.3	Woondeals.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.1	Omgevingsvisie Veldhoven: Stad van dorpen in het hart van Brainport.....	18
3.4.2	Woon(zorg)visie Veldhoven 2023 - 2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'....	19
3.4.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	20
3.4.4	Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'.....	21
3.4.5	Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	22
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	27
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Geur	29
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.7.1	Archeologie.....	31
4.7.2	Cultuurhistorie.....	31
4.8	Waterparagraaf	32
4.9	Flora en fauna.....	37
4.9.1	Bescherming op gebiedsniveau	37
4.9.2	Soortenbescherming.....	39
4.9.3	Houtopstanden.....	39
4.10	Parkeren en verkeer	39
4.10.1	Parkeren	39
4.10.2	Verkeer	40
4.11	Kabels en leidingen	40

4.12	Radarverstoringsgebied Herwijnen.....	40
4.13	Vormvrije m.e.r-beoordeling	41
4.14	Duurzaamheid	41
4.15	Volksgezondheid.....	41
5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6	Juridische planopzet.....	45
6.1	Plansystematiek.....	45
6.2	Toelichting op de verbeelding	45
6.3	Toelichting op de regels.....	45
6.3.1	Inleidende regels	46
6.3.2	Bestemmingsregels.....	46
6.3.3	Algemene regels	46
7	Bijlagen	48

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

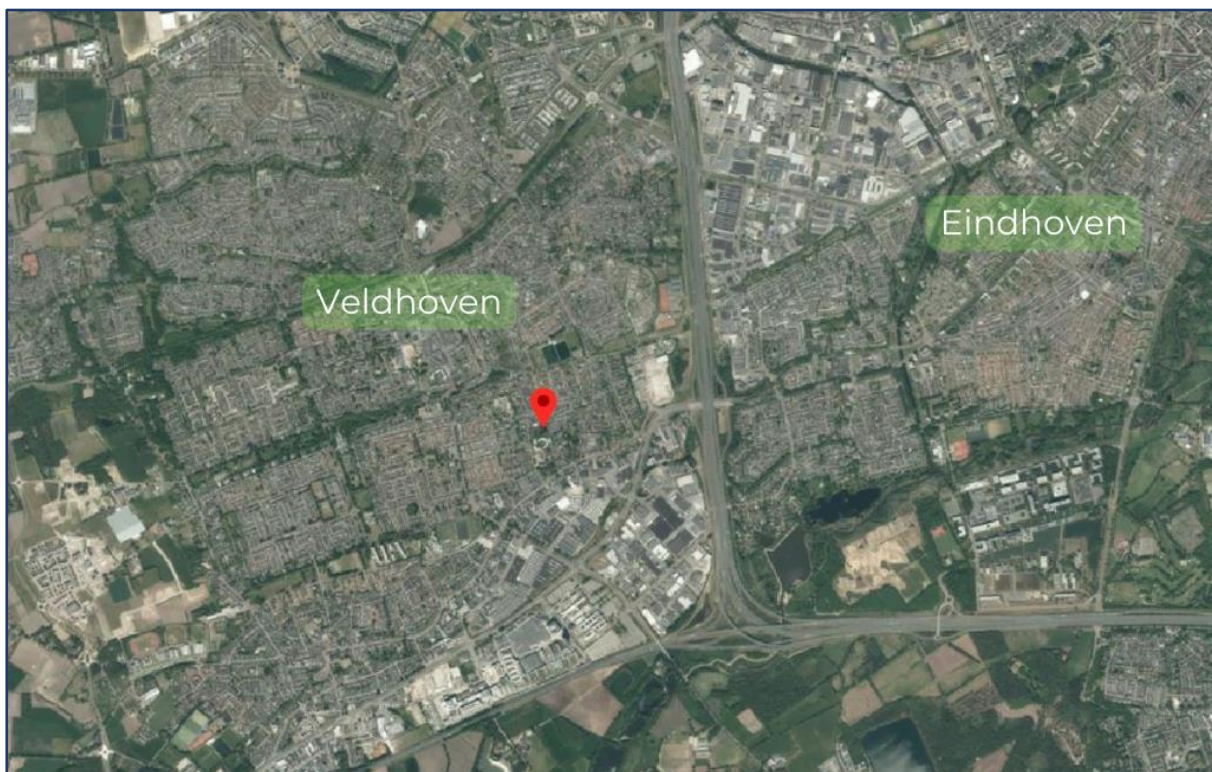
Initiatiefnemer is eigenaar van de Kapelstraat-Zuid 27-31. Initiatiefnemer is voornemens het voormalige tuincentrum en de daarbij behorende woningen (één burgerwoning en één bedrijfswoning) aan de Kapelstraat-Zuid 27-31 her te ontwikkelen naar 5 grondgebonden woningen en 9 appartementen. Het tuincentrum wordt gestaakt, omdat de bebouwing zeer verouderd is en het is te klein om een rendabel tuincentrum te exploiteren. Daarnaast verkeren de burgerwoning en het bijbehorende bijgebouw in een dusdanig verouderde staat dat een grondige renovatie nodig is om deze weer bewoonbaar te maken. De bedrijfswoning mag planologisch gezien alleen bewoond worden door personen die een functionele binding met het tuincentrum hebben.

In overleg met de gemeente Veldhoven is gezocht naar een passende herbestemming voor de locatie. Gezien de grote behoefte aan woningen in het betaalbare segment wordt derhalve binnen het plangebied voorzien in de ontwikkeling van 5 grondgebonden woningen en 9 appartementen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat Zuid 27-31, ten oosten van de kern van Veldhoven. Veldhoven is een gemeente in de Kempen, in de provincie Noord-Brabant. Veldhoven grenst in het oosten bijna aan de bebouwde kom van Eindhoven, gescheiden door de A2. Aan de zuidzijde wordt Veldhoven begrensd door de A67. Het plangebied is gelegen in de wijk Meerveldhoven. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit burgerwoningen, horecagelegenheden en bedrijfsbestemmingen. Het plangebied ligt op vier percelen en is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie D, nummers 4063, 4064, 5683 en 5684.

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in de bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018', dat is vastgesteld op 30-10-2018. Het plangebied heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

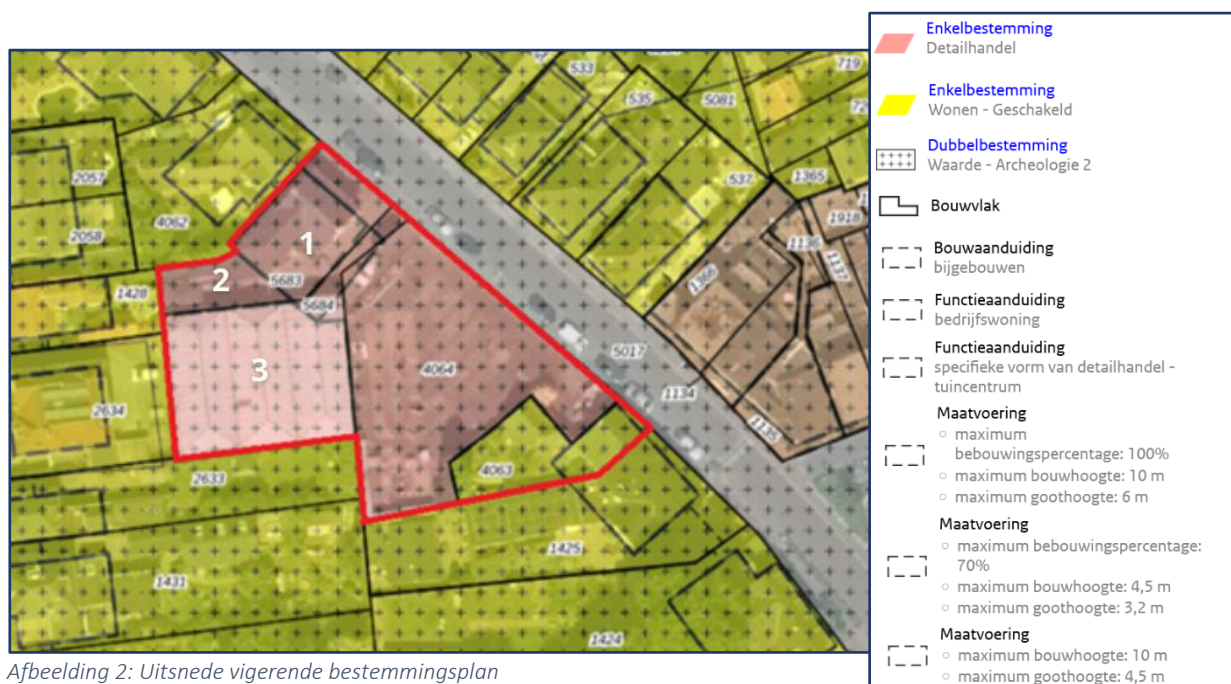
Woonbestemming

- Enkelbestemming: Wonen – Geschakeld;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Bouwaanduiding: bijgebouwen;
- Bouwvlak;
- Maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 10 m;
 - maximum goothoogte: 4,5 m.

Detailhandelsbestemming

- Enkelbestemming: Detailhandel;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning (nr. 1);
- Functieaanduiding: specifieke vorm van detailhandel – tuincentrum;
- Maatvoering:
 - maximum bebouwingspercentage: 100% (nr. 1 & nr. 3);
 - maximum bouwhoogte: 6 m (nr. 3);
 - maximum goothoogte: 4 m (nr. 3);
 - maximum bouwhoogte: 10 m (nr. 1);
 - maximum goothoogte: 6 m (nr. 1);
 - maximum bebouwingspercentage: 70% (nr. 2);
 - maximum goothoogte: 4,5 m (nr. 2);
 - maximum goothoogte: 3,2 m (nr. 2).

In Afbeelding 2 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het rood omlijnd.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken. Het college heeft in haar principebesluit d.d. 27 september 2022 aangegeven medewerking te willen verlenen middels een partiële herziening. Het bestemmingsplan moet derhalve worden herzien conform artikel 3.1 van de Wro.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het planvoornemen dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzageperiode liggen de verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen, ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan (termijn van goede orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het plan in werking is getreden kunnen, indien van toepassing, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

De Kapelstraat-Zuid is van oudsher een belangrijke straat in Veldhoven met een eigen identiteit. Er staan diverse karakteristieke panden en er is een grote variatie met kleine en grote woningen, winkels, horeca en bedrijfspanden. De oudste panden dateren uit de 19e eeuw, maar vanaf de jaren dertig tot op heden is er veel gebouwd en veranderd. In die zin is het een levendige straat die nooit 'af' is.

Het plangebied, met een oppervlakte circa 1.890 m², bestaat volledig uit bebouwing en verharding. Het voormalige tuincentrum wordt momenteel voornamelijk gebruikt als opslagplaats. Het tuincentrum met zijn tuinkassen en zichtbare buitenopslag zorgen voor een rommelig straatbeeld. Daarnaast zijn er één bedrijfswoning en één onbewoonde burgerwoning. Leegstand is nadelig voor de samenleving en verhoogt de kans op kraken, criminaliteit en ondermijning, omdat dit ideale plaatsen zijn om illegale activiteiten te ontplooiën. Langdurige leegstand en verwaarlozing tasten de kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid aan.

Aan de Kapelstraat-Zuid 27-31 te Veldhoven is het volgende aanwezig:

1. Voormalig tuincentrum met een oppervlakte van circa 480 m²;
2. Bedrijfswoning met aanbouw (nr. 31) met een oppervlakte van circa 180 m²;
3. Onbewoonde burgerwoning met bijgebouwen (nr. 27) met een oppervlakte van circa 100 m² en kleine tuin;
4. Parkeerplaats met een oppervlakte van circa 810 m².

Navolgende afbeelding geeft een overzicht van het plangebied weer. Het plangebied is in het rood omlijnd.



Afbeelding 3: Overzicht plangebied

In de onderstaande afbeeldingen is het aanzicht op de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4: De onbewoonde burgerwoning (links) en bedrijfswoning (rechts)



Afbeelding 5: Het voormalige tuincentrum en de parkeerplaats

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Kapelstraat-Zuid 27-31 in totaal 14 kwalitatief hoogwaardige woningen te ontwikkelen. Het voormalige tuincentrum met aan de voorzijde gelegen parkeerterrein en twee aanwezige woningen zullen volledig gesloopt worden om plaats te maken voor vijf grondgebonden woningen en negen appartementen.

De vijf grondgebonden woningen zullen bestaan uit vier levensloopbestendige woningen met een compleet woonprogramma op de begane grond en één eengezinswoning met drie slaapkamers. De vijf grondgebonden woningen vallen onder de categorie 'dure huur'. Het appartementengebouw zal uit negen twee-kamer appartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 50 m² bestaan. Door de aanwezigheid van een lift zijn alle appartementen goed toegankelijk voor o.a. senioren. De negen appartementen vallen onder de categorie 'middenhuur'. Op het achterliggende terrein bevinden zich een parkeerterrein voor zestien auto's, een gemeenschappelijke tuin van ruim 200 m², 14 bergingen van ieder 5 m² en privé-tuinen.

Voor de beoogde woningen is gekozen voor een klassieke architectuur die qua schaal en maat past bij de omgeving. Om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten met de linker- en rechter belending zijn hier grondgebonden eengezinswoningen (1 laag met kap) gemaakt. Daartussen ligt het appartementengebouw (2 lagen met kap), iets terug gepositioneerd zodat er aan de straat ruimte is voor extra groen. De woningen zullen gasloos en duurzaam gebouwd worden. Daarnaast wordt rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en het opvangen van hemelwater, door het toevoegen van groen.

Navolgende afbeelding geeft de situatietekening van het plangebied weer. De situatietekening op schaal is opgenomen in Bijlage 1. Daarnaast is een situatieschets van het plangebied weergegeven in Afbeelding 6 en de sfeerimpressie in Afbeelding 7.



Afbeelding 6: Situatieschets plangebied



Afbeelding 7: Sfeerimpressie plangebied

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Nationaal beleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen het landelijk gebied stelt de NOVI de volgende beleidskeuzes:

- In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarde van bodem, water en lucht;
- We beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten ons natuurlijk kapitaal duurzaam;
- We realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit;
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschap inclusief.

Er is sprake van een lokale ontwikkeling van kleinschalig aard en omvang, waarbij de nationale belangen niet aangetast worden. Geconcludeerd kan worden dat beoogde plannen aansluiten bij beleidskeuzes van de NOVI.

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.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Ladder is van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting op dat plan een beschrijving dient te bevatten 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.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

De Raad van State heeft de norm voor een stedelijke ontwikkeling al veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op basis van de jurisprudentie dient voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden aan de volgende vragen:

- a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Onder de Omgevingswet, die in werking treedt op 1 januari 2024, geldt het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Vooralsnog mag ervan worden uitgegaan dat de rechtspraak over de ladder voor duurzame verstedelijking onder Bro ook geldt voor het komende Bkl.

Als een vraag positief kan worden beantwoord dient de Ladder verder te worden doorlopen. Wanneer een vraag negatief wordt beantwoord is de Ladder niet (verder) van toepassing.

a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?

De vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. De in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen'. 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.

Het plan voorziet in de omzetting van de bestemming 'Detailhandel' naar bestemming 'Wonen' ten behoeve van 12 extra woningen. Gezien de aard en omvang van het initiatief kan dus worden geconcludeerd dat er hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat verder wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Om te bepalen of met de stedelijke ontwikkeling ook sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Of te wel, maakt het ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk dan het geldende omgevingsplan toestaat. Van belang is dus welke planologisch beslag op de ruimte het initiatief mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

In de beantwoording van vraag A is al beschreven dat er 12 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In de bestaande planologische situatie was ter plaatse van het nieuwe ruimtebeslag al sprake van stedelijke ontwikkeling. Er kan dus worden geconcludeerd dat, ten opzichte van het vigerende planologische regime, het initiatief geen gebruik maakt van een nieuw planologisch beslag op de ruimte. Derhalve is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Desondanks zal getoetst worden aan volgende vraag van de Ladder.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Op dit moment zijn binnen het plangebied een voormalig tuincentrum, een bedrijfswoning, een onbewoonde burgerwoning en een parkeerplaats aanwezig. Het tuincentrum en de burgerwoning zijn momenteel dus niet in gebruik, waardoor de kans op verloedering en verwaarlozing vergroot wordt. Leegstand gaat vaak gepaard met een toename van criminaliteit en verminderde leefbaarheid. Daarnaast kan het leiden tot een gevoel van sociale

onveiligheid. Dit heeft een directe negatieve impact op de leefomgeving van omwonenden. De bestaande bedrijfsbebouwing en de onbewoonde woning worden gesloopt om plaats te maken voor 5 grondgebonden woningen en 9 appartementen. Hierbij is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat er een nieuwe mogelijkheid voor wonen wordt gecreëerd, waarbij de gebruikswaarde van het gebied vermeerderd. De woningen zullen aansluiten bij de klassieke architectuur van de directe omgeving. De ontwikkeling van de locatie zorgt derhalve voor een opwaardering van het gebied. Bovendien kampt Nederland met een enorm woningtekort. Deze ontwikkeling maakt de realisatie van 14 woningen mogelijk en draagt hiermee bij aan de doelstelling om voldoende woningen, o.a. in de middenhuur sector, te bouwen. Er is dus behoefte aan de voorziene ontwikkeling. Dit wordt verder toelicht in het paragraaf 3.3.

Conclusie

Uit de toetsing aan de Ladder kan worden geconcludeerd dat er zowel sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik als de behoefte aan de voorziene ontwikkeling. Het initiatief voldoet dus aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). Het plan wordt in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdopgaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in het realiseren van 14 woningen en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. In het bestaande situatie zijn er een tuincentrum met bedrijfswoning en een onbewoonde burgerwoning in het plangebied gelegen. In de beoogde situatie zal deze bebouwing gesaneerd worden. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdopgaven uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Provinciale Staten hebben in maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. De lov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente versie van de lov de ‘Interim-Omgevingsverordening, geconsolideerd’ is op 21 maart 2023

vastgesteld. Hierin zijn diverse maatwerkbepalingen opgenomen, die in de notitie 'Beleidsregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit' verder zijn uitgewerkt.

De Interim omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Stedelijk gebied'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8).

Art 3.6 lov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat het initiatief voldoet aan de voorwaarde voor duurzame verstedelijking. Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 14 nieuwe toekomstbestendige woningen. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van inbreiding. Momenteel zijn er o.a. een voormalig tuincentrum en twee woningen aanwezig. Alle bestaande bebouwing wordt gesaneerd ten behoeve van de beoogde woningen. Er is met het initiatief dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Art. 3.7 lov: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8 lov: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met het beoogde plan wordt binnen bestaand stedelijk gebied een verbeteringsslag gedaan, omdat een langdurig braakliggend gebied wordt getransformeerd ten behoeve van 14 toekomstbestendige kwalitatieve woningen. Het gebied is te klein om een rendabel tuincentrum te exploiteren. Er zal dus hoe dan ook een nieuwe ruimtelijke invulling moeten worden gegeven aan het tuincentrum in het gebied. Daarnaast verkeren het voormalige tuincentrum en de onbewoonde burgerwoning in zeer slechte staat. De ontwikkeling zal het gebied een kwaliteitsimpuls geven. Bovendien draagt het plan bij aan verschillende opgaven en belangen, zoals o.a. het toevoegen van verschillende woningtypen, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het tegengaan van ongewenste functies binnen een woongebied en het toevoegen van groen. Om deze redenen is er binnen het plangebied sprake van meerwaardecreatie.

Art. 3.42 lov: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1: In het Stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen mits:

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

Het beoogde plan voorziet in een woningbouwontwikkeling, waar momenteel enorme behoefte aan is. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.3.

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

- a. bevordert een goede ruimtelijke omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderder stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor de 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.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling bevordert onder andere een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. Bij de ontwikkeling van de woningen zal stedenbouwkundig aansluiting worden gezocht bij de omgeving. De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en de verouderde gebouwen zullen t.b.v. de nieuwe woningen gesaneerd worden, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen zullen duurzaam worden ontwikkeld conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. In de beoogde situatie wordt groen aan het plangebied toegevoegd door middel van de gezamenlijke

tuin. De toevoeging van groen helpt stedelijke uitdagingen zoals het tegengaan van hittestress en het opvangen van het hemelwater. Met het initiatief is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Het relevante regionaal beleid is vervat in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022, Brainport Principles en de Woondeal BZK. Het plan wordt in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

3.3.1 Afsprakenkader Wonen SGE 2022

In het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 wordt vooruit gekeken naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) en het Verstedelijkingsakkoord afspraken zijn en worden gemaakt.

Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei mogelijk hoger dan in de prognoses voor de provincie Noord-Brabant. Zoals weergegeven in Afbeelding 9, is het een belangrijke opgave voor de SGE-gemeenten om de woningbouw te versnellen en te zorgen voor (betaalbare) woningen in verschillende segmenten voor diverse doelgroepen. Daarnaast is het van belang om aantrekkelijke woonmilieus te ontwikkelen, waarmee de woningzoekenden van binnen en buiten het SGE een passende plek kunnen vinden. Er wordt ruim baan gegeven 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.

	TOTALE PLANVOORRAAD MATRIX EN AMBITIE
Best	4.100
Eindhoven	38.300
Geldrop-Mierlo	2.700
Helmond	15.800
Nuenen	2.900
Oirschot	1.600
Son en Breugel	900
Veldhoven	6.100
Waalre	1.900
Totaal	74.300

Afbeelding 9: Planvoorraad Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van een voormalig tuincentrum naar een woningbouwlocatie. Het voormalige tuincentrum en de verouderde woningen zullen gesloopt worden om ruimte te maken voor 14 hoogwaardig kwalitatieve woningen. Dit bevordert o.a. het woonmilieu en de kwalitatieve meerwaarde van de omgeving. Bovendien is er in het SGE een groot tekort aan woningen in het middenhuursegment. In de beoogde situatie zullen er 9 woningen in het middenhuursegment gerealiseerd worden. Het plan sluit derhalve aan bij de belangrijkste doelstelling van het Afsprakenkader om volop in te zetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten en een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen.

3.3.2 Brainport Principles

De Brainport Principles vormen een kwaliteitsborging voor woningbouw die passend is voor de regio en die het DNA van de Brainportregio in zich heeft. Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van zeven Brainport Principles. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader.

De Brainport Principles zijn hieronder toegelicht:

1. Koesteren van Identiteit;

De Kapelstraat-Zuid is van oudsher een belangrijke straat in Veldhoven met een eigen identiteit. Er staan diverse karakteristieke panden en er is een grote variatie met kleine en grote woningen, winkels, horeca en bedrijfspanden. De oudste panden dateren uit de 19^e eeuw, maar vanaf de jaren dertig tot op heden is er veel gebouwd en veranderd. In die zin is het een levendige straat die nooit 'af' is. Het huidige tuincentrum met zijn

tuinkassen en zichtbare buitenopslag is een vreemde eend in de bijt en maakt een rommelige indruk. Dit tuincentrum moet nu plaats gaan maken voor woningen en appartementen. Gekozen is voor een klassieke architectuur die qua schaal en maat past bij zijn omgeving. Om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten met de linker- en rechter belending zijn hier grondgebonden eengezinswoningen (1 laag met kap) gemaakt. Daartussen ligt het appartementengebouw (2 lagen met kap), iets terug gepositioneerd zodat er aan de straat ruimte is voor extra groen.

2. Ruimte voor Innovatie;

De woningen worden volgens de hedendaagse normen, gasloos en duurzaam bouwen, gebouwd. Hierbij is ruimte voor innovatieve technieken en circulair bouwen.

3. Invloed voor bewoners;

De appartementen worden ontwikkeld als middeldure huurwoningen. De grondgebonden woningen worden als huurwoningen in het dure segment gerealiseerd. Er is dus sprake van een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen. Daarnaast is het initiatief voor de ontwikkeling van de locatie reeds kenbaar gemaakt. Er is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. De belanghebbenden zullen op de hoogte worden gehouden van de ontwikkeling.

4. Vraaggericht ontwikkelen;

De twee-kamer appartementen met een woonoppervlakte van ca. 50 m² sluiten aan bij de heersende woonvraag. Door de aanwezigheid van een lift zijn alle appartementen goed toegankelijk voor alle leeftijden. De grondgebonden woningen hebben een voordeur aan de Kapelstraat-Zuid en beschikken over een privé-achttertuintje. Het volledig woonprogramma zou op de begane grond gerealiseerd kunnen worden, waardoor de woning levensloopbestendig wordt. Er is dus sprake van een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen.

5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus:

Het plan vormt een versterking van het dorps karakter van de bebouwing aan de Kapelstraat-Zuid. De combinatie van topgevels en de langskap levert een afwisselend beeld op, doordat er nauwelijks repetitie is. Het project biedt naast privé-achttertuintjes ook een gemeenschappelijke tuin van ruim 200 m². Daarnaast wordt het huidige tuincentrum met zijn tuinkassen en zichtbare buitenopslag samen met de woningen gesaneerd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt bevorderd.

6. Benutting regionaal schaalniveau;

Het plan past geheel in de bestaande structuur van Veldhoven en zal deze versterken. Dit wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

7. Gezonde verstedelijking

De bestaande structuur wordt versterkt door toevoeging van wooneenheden. Er is een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar met alle aandacht voor privacy en veiligheid. Bovendien zal de nieuwbouw op een duurzame wijze met duurzame materialen worden geëxploiteerd.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de Brainport Principles.

3.3.3 Woondeals

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

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

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en

uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor gemeente Veldhoven is in de Woondeal 2023 een ondergrens vastgelegd van +/- 1.800 nieuwe woningen tot en met 2030. Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regioindeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

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

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, de ontwikkeling van 14 woningen, voldoet aan de doelstellingen van de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de omgevingsvisie 'Veldhoven: Stad van dorpen in het hart van Brainport' en het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018'.

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven: Stad van dorpen in het hart van Brainport

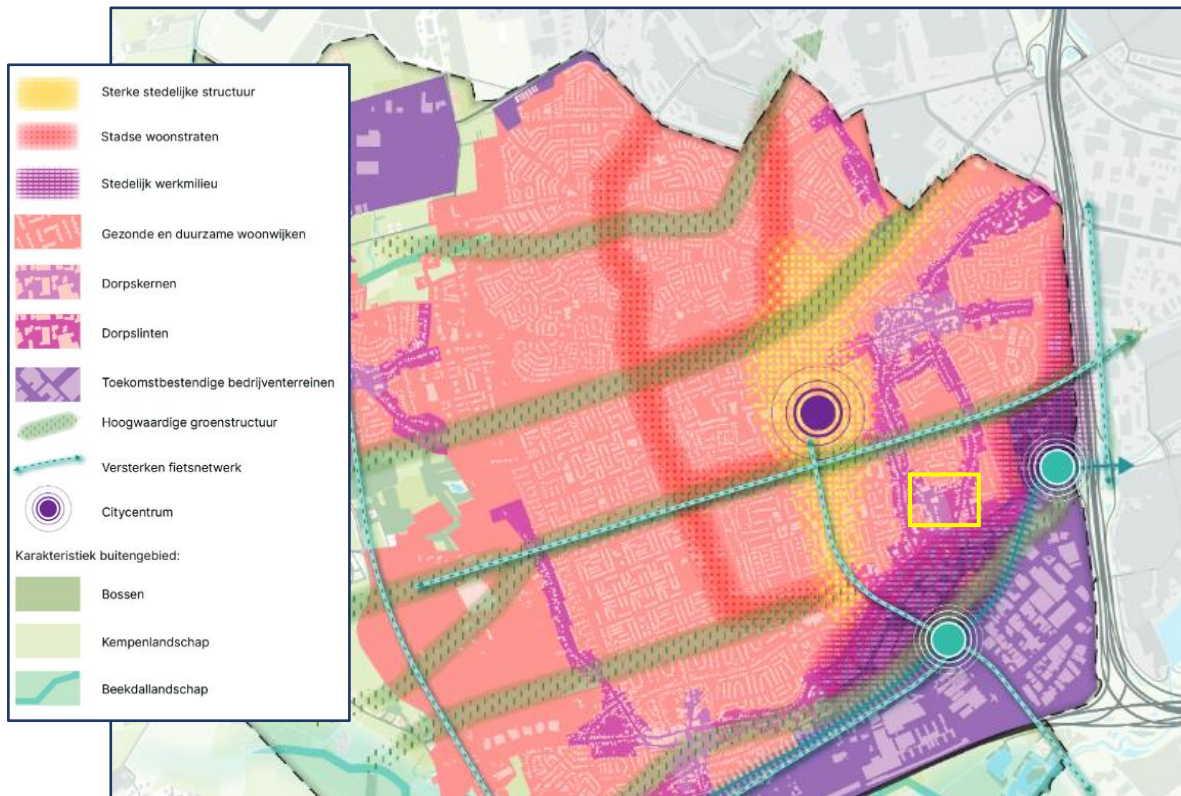
Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. Hierin geeft de gemeente Veldhoven aan waar ze op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige 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:

- Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
- Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
- Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

De groei van inwoners zet naar verwachting ook de komende decennia door. Daarnaast zijn er tal van maatschappelijke ontwikkelingen zoals het groeiende belang van duurzaamheid en gezondheid die een grote impact zullen hebben op de fysieke leefomgeving. Dit biedt kansen voor gebieden, inwoners en ondernemers, maar vraagt ook om het maken van weloverwogen integrale keuzes.

De visiekaart weergeeft welke koers de gemeente in wil zetten en welke ontwikkelingen op welke locatie vorm krijgen. De ligging van het plangebied is in het geel omlind.



Afbeelding 10: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Veldhoven

De locatie van de beoogde ontwikkeling ligt in een gebied, wat is aangeduid als een gezonde en duurzame woonwijk. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat er een gedifferentieerd woningaanbod moet zijn, dat aansluit bij de behoeften van verschillende groepen. De wijken bieden een zo aantrekkelijk en gezond mogelijk woonklimaat voor jong en oud in een stedelijke structuur, met een dorps sfeer om de hoek in kernen en linten. Er wordt dus ingezet op gedifferentieerde wijken en inclusieve woonmilieus, met een grote draagkracht, door een sterke sociale cohesie waarin ook kwetsbare mensen zich staande kunnen houden en ontwikkelen.

De beoogde plannen zullen de sociale cohesie in de wijk versterken, doordat het tuincentrum vervangen zal worden door woningbouw. Doordat het voormalige tuincentrum en de woning niet in gebruik zijn, neemt de kans op criminaliteit en ondermijning toe. De mate van veiligheid en leefbaarheid kan hierdoor verslechteren. Het ombouwen van leegstaande panden naar woningen verbetert de leefbaarheid van de omgeving en zorgt ervoor dat de krapte op de woningmarkt wordt verminderd. De beoogde woningen leveren een divers woningaanbod voor verschillende groepen van de samenleving. Er zullen 4 levensloopbestendige woningen met het complete woonprogramma op de begane grond worden gebruikt voor o.a. senioren. Daarnaast zal er nog 1 grondgebonden eengezinswoning ontwikkeld worden. Bovendien zullen er 9 appartementen in het lage en hoge middenhuursegment gerealiseerd worden. Verder ontstaat er de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten in de gemeenschappelijke achtertuin, waardoor de sociale cohesie bevordert. Een groene leefomgeving is tevens van belang voor de ontspanning, om in te wandelen of te spelen, te sporten of andere mensen te ontmoeten.

Zoals hierboven toegelicht past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie. Het plan maakt woningen mogelijk in verschillende segmenten voor diverse doelgroepen en de leefbaarheid van de omgeving wordt verbeterd.

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

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

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

Werken aan een beter passende woningvoorraad

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

Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

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

Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

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

Binnen het plangebied worden 14 woningen gerealiseerd, waarmee wordt voorzien in de regionale woningbehoefte. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. Om de duurzaamheid van de woningen te bevorderen, zullen de woning gasloos zijn. Het voornemen wordt passend beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijk 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,

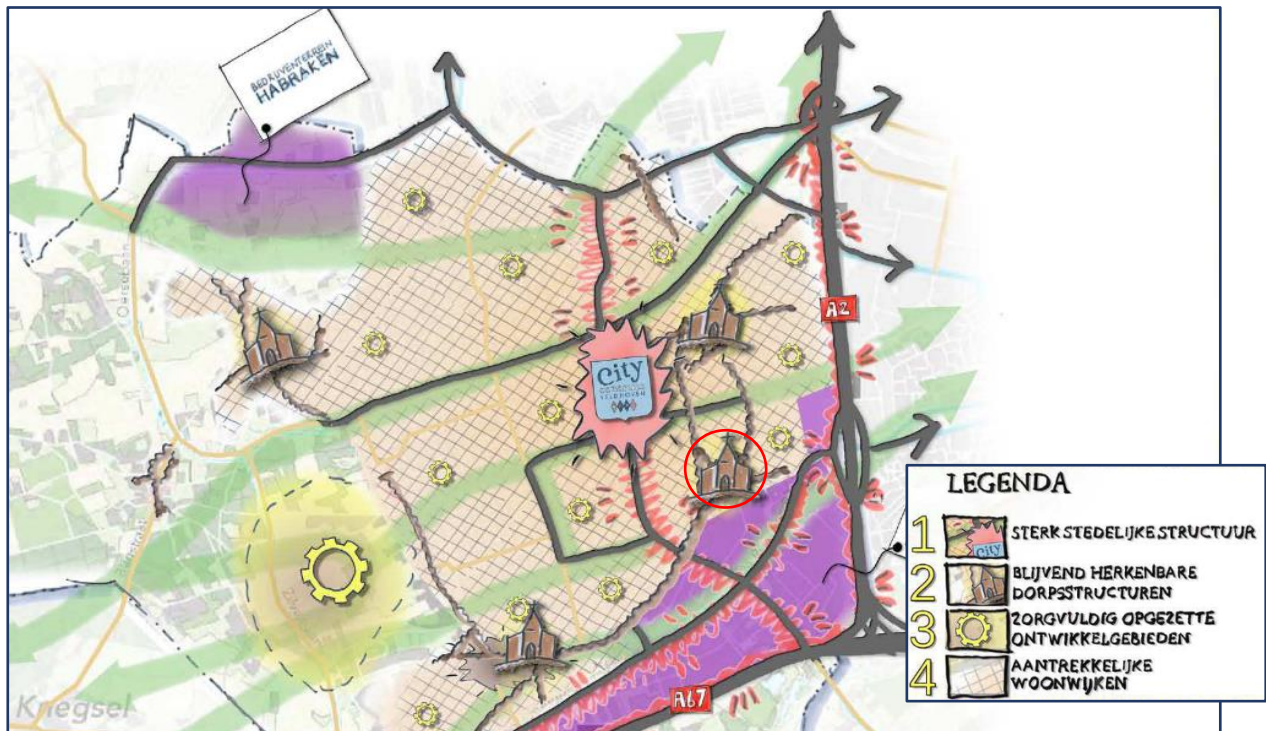
en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegcategorysering.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 14 woningen. Het plangebied wordt direct ontsloten op de Kapelstraat-Zuid. Ten opzichte van de huidige situatie, zal de verkeersgeneratie in de beoogde situatie afnemen. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.10.2. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen voor de ontsluiting en de capaciteit van de wegen. Daarnaast is de capaciteit van de weg ruim voldoende om de verkeersgeneratie af te wikkelen. Het planvoornemen heeft geen specifieke gevolgen voor de uitvoering van de doelstellingen in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.

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. Het plangebied is in de onderstaande afbeelding in het rood omcirkeld.



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 'vertroeubelen'. 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.

Het woningbouwplan binnen het plangebied is kwalitatief hoogwaardig en voorziet in realisatie van in totaal 14 woningen in diverse woningbouwtypen. Deze woningen worden landschappelijk ingepast en sluiten qua bouwstijl en maatvoering aan op het dorps straatbeeld. Met dit plan wordt aangesloten bij de structuur van de bebouwing in het lint. De bouwhoogte en kleurstelling van de bebouwing sluit aan bij de bebouwing in het lint. Hiermee voldoet het plan aan de eisen van het ambitiedocument.

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.

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. De bebouwing binnen het plangebied is goed bereikbaar voor veiligheidsdiensten.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt door vertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is een bodemonderzoek uitgevoerd (Inpijn Blokpoel Ingenieurs, 16-02-2023, Bijlage 2).

Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht en vormt zodoende geen belemmeringen voor de geplande realisatie van vijf grondgebonden woningen en negen appartementen.

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone. Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Hier zal in de realisatiefase rekening mee worden gehouden.

4.2 Geluid

In paragraaf 4.6.1. 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies beoordeeld om vast te stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt getoetst of wordt voldaan aan Wet geluidhinder (hierna Wgh), die op 1 januari 2007 (gewijzigd) in werking is getreden.

Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende vragen van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh? Indien het antwoord hierop nee is, dan is verder onderzoek naar geluidoverlast op grond van de Wgh niet van toepassing.
2. Zo ja, is er dan sprake van geluidsoverlast:
 - a. door wegverkeerslawaaï?
 - b. van een spoorweg?
 - c. door de luchtvaart?
 - d. van industrie ?
3. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van geluidgevoelige objecten die op grond van de Wgh beschermd dienen te worden. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;

- andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen.

De beoogde woningen zijn een geluidsgevoelig objecten en dus dient op grond van de Wgh onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast. Dit wordt hieronder per bron beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

De Kapelstraat-Zuid en omliggende straten betreffen 30 km/uur wegen. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. In de Wgh is vastgesteld dat er geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig is voor locaties waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld binnen een verkeerzone met een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur geldt normaliter ook een lage verkeersintensiteit. De voorkeurgrenswaarde van 48dB uit de Wgh zal niet overschreden worden, waardoor er voor de nieuwe woningen aan de Kapelstraat-Zuid geen akoestisch onderzoek nodig is.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie.

Effect op de omgeving

Het eventuele effect van de omgeving op de beoogde ontwikkeling qua geluid is nader toegelicht in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet

worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

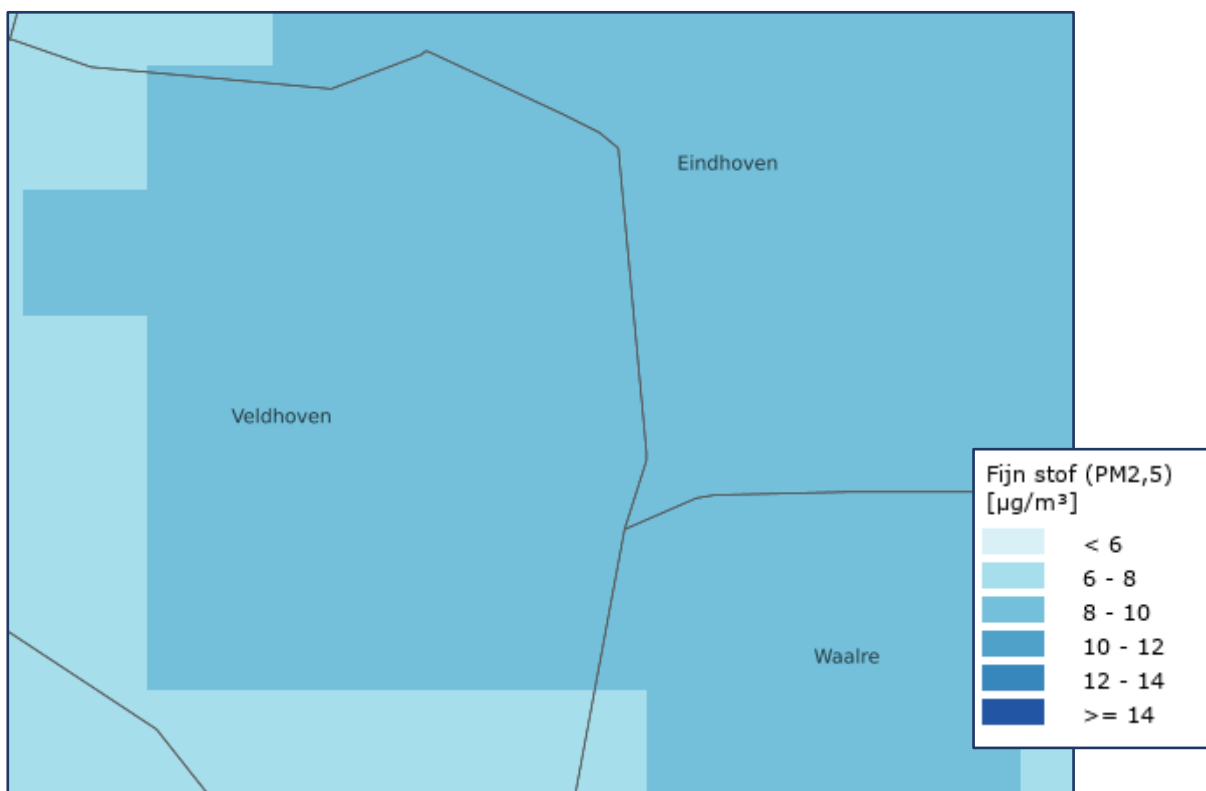
De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

Voor woningbouw geldt dat een plan NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het plan ziet op de herbestemming van een voormalig tuincentrum met (bedrijfs)woningen tot 14 burgerwoningen. Hiermee wordt de NIBM grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het plan is dus met zekerheid NIBM.

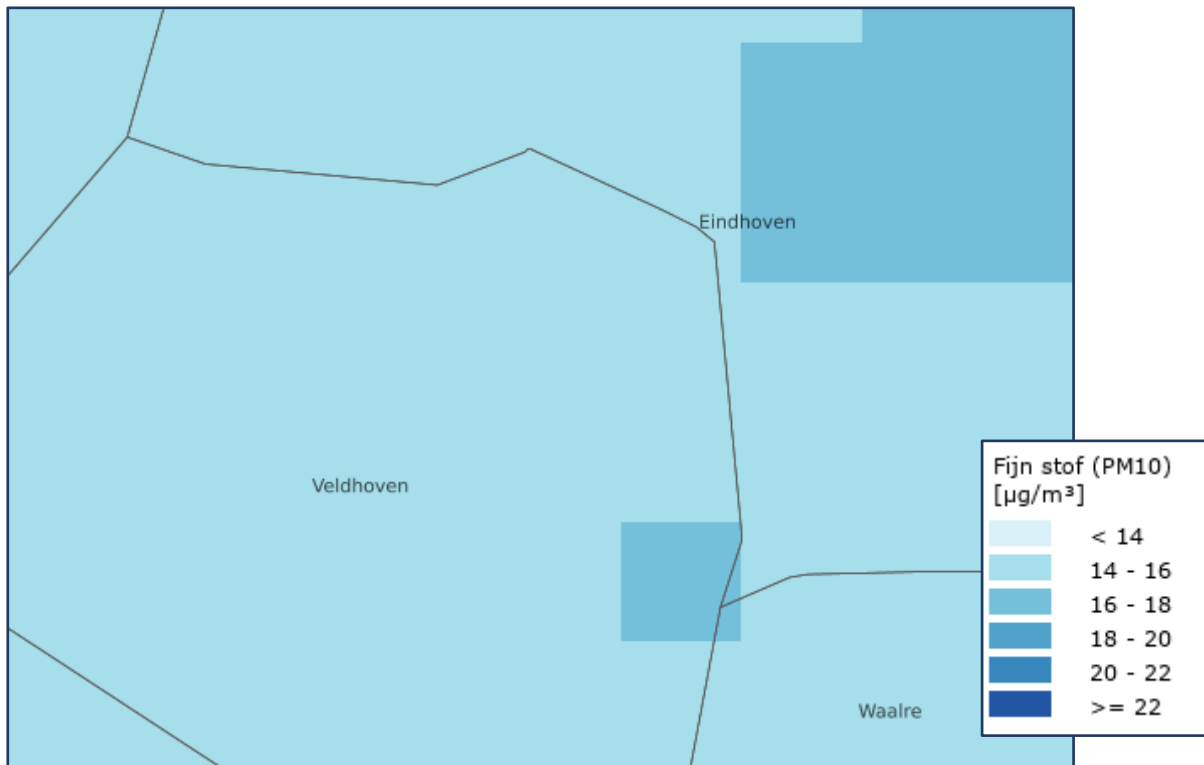
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,46 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 8,647 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

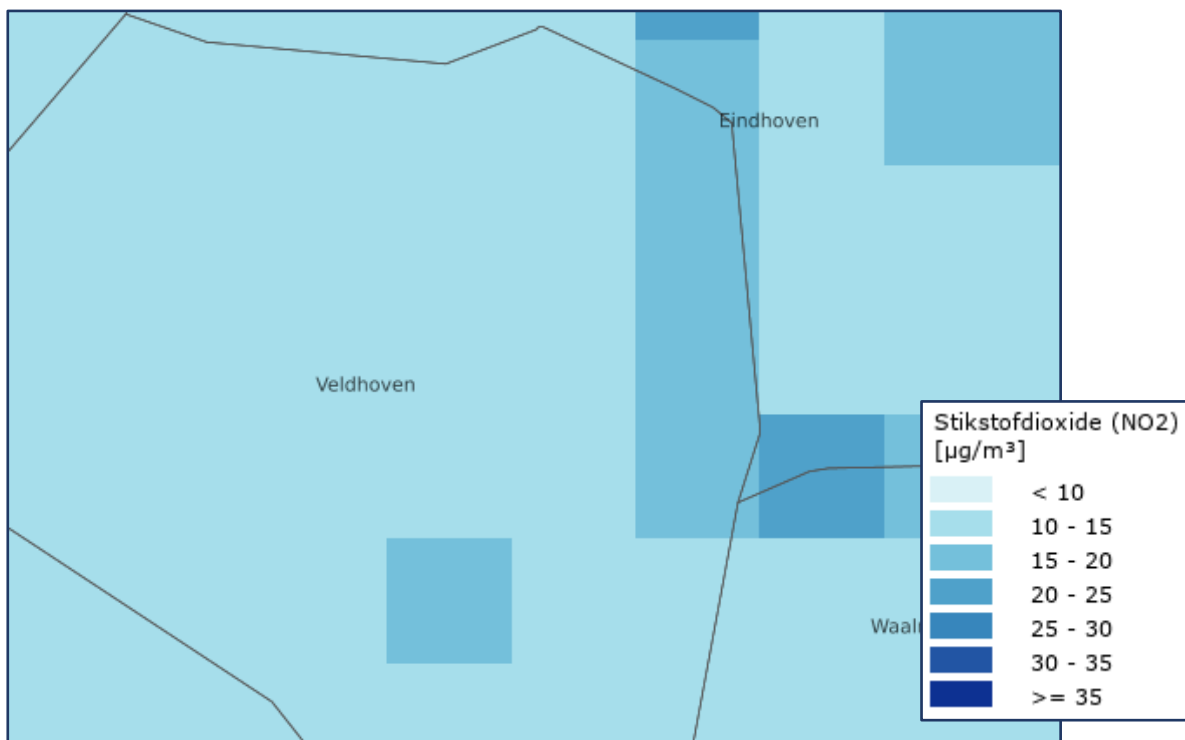


Afbeelding 11: Uitsnede GCN kaart PM_{2,5} (bron: geodata.rivm.nl/gcn)



Afbeelding 12: Uitsnede GCN kaart PM10 (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 , die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde NO_2 -concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt $13.41 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO_2 concentratie.



Afbeelding 13: Uitsnede GCN kaart NO_2 (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de

achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. bedrijven en horeca.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven en maatschappelijke functies gelegen:

- Kapelstraat-Zuid 22-24 – detailhandel naaimachine, gelegen op een afstand van 10 meter van het plangebied;
- Kapelstraat-Zuid 20A – restaurant, gelegen op een afstand van 11 meter van het plangebied;
- Kapelstraat-Zuid 28B – autohandelaar, gelegen op een afstand van 20 meter van het plangebied;
- Van Vroonhovenlaan 53-55 – bouwbedrijf daken, gelegen op een afstand van 36 meter van het plangebied;
- Kapelstraat-Zuid 34 – fysiopraktijk, gelegen op een afstand van 38 meter van het plangebied.

Het bedrijf aan Kapelstraat-Zuid 22-24 valt het beste te categoriseren als 'Detailhandel voor zover n.e.g.'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 10 meter opgenomen vanwege het aspect geluid. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstep mag worden verminderd. De oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt dus verminderd naar 0 meter. Aangezien het plangebied is gelegen op 10 meter afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan.

Het bedrijf aan Kapelstraat-Zuid 20-A valt het beste te categoriseren als 'Restaurants'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 10 meter opgenomen vanwege de aspecten geur, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstep mag worden verminderd. De oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt dus verminderd naar 0 meter. Aangezien het plangebied is gelegen op 11 meter afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan.

Het bedrijf aan Kapelstraat-Zuid 28B valt het beste te categoriseren als 'Handel in auto's en motorfietsen'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 30 meter opgenomen vanwege het aspect geluid. Zoals in de vorige alinea toegelicht, is er sprake van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met één afstandsstep mag worden verminderd. De oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt dus verminderd naar 10 meter. Aangezien het plangebied is gelegen op 20 meter afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan. Bovendien zijn er andere woningen die dichterbij het bedrijf gelegen zijn.

Het bedrijf aan de Van Vroonhovenlaan 53-55 valt het beste te categoriseren als 'Bouwbedrijf algemeen: b.o. <= 2.000 m²'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 50 meter opgenomen vanwege het aspect geluid. Zoals in de vorige alinea toegelicht, is er sprake van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. De oorspronkelijke richtafstand van 50 meter wordt dus verminderd naar 30 meter. Aangezien het plangebied is gelegen op 36 meter afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan. Bovendien zijn er andere woningen die dichterbij het bedrijf gelegen zijn.

Aan de Kapelstraat-Zuid 34 is een fysiopraktijk gelegen. De praktijk valt het beste te categoriseren als 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven', waarvoor een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid is opgenomen. Er is sprake van een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Aangezien het plangebied is gelegen op 38 meter afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan.

Hiermee is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt het naastgelegen bedrijf niet in zijn bedrijfsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe woningen. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' legt geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (de ontwikkeling van 14 woningen) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Kempenbaan 2 te Veldhoven. Hier is een risicobron gelegen in de vorm van LPG-tankstation. Hiervoor geldt op grond van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' een veiligheidsafstand van 40 meter tot een kwetsbaar object. De inrichting aan de Kempenbaan 2 is op circa 680 meter van de beoogde burgerwoning gelegen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde veiligheidsafstand. Daarom zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevi.



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.atlasleefomge.ving.nl)

Bevb

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Derhalve is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel uit de Regeling Basisnet.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden

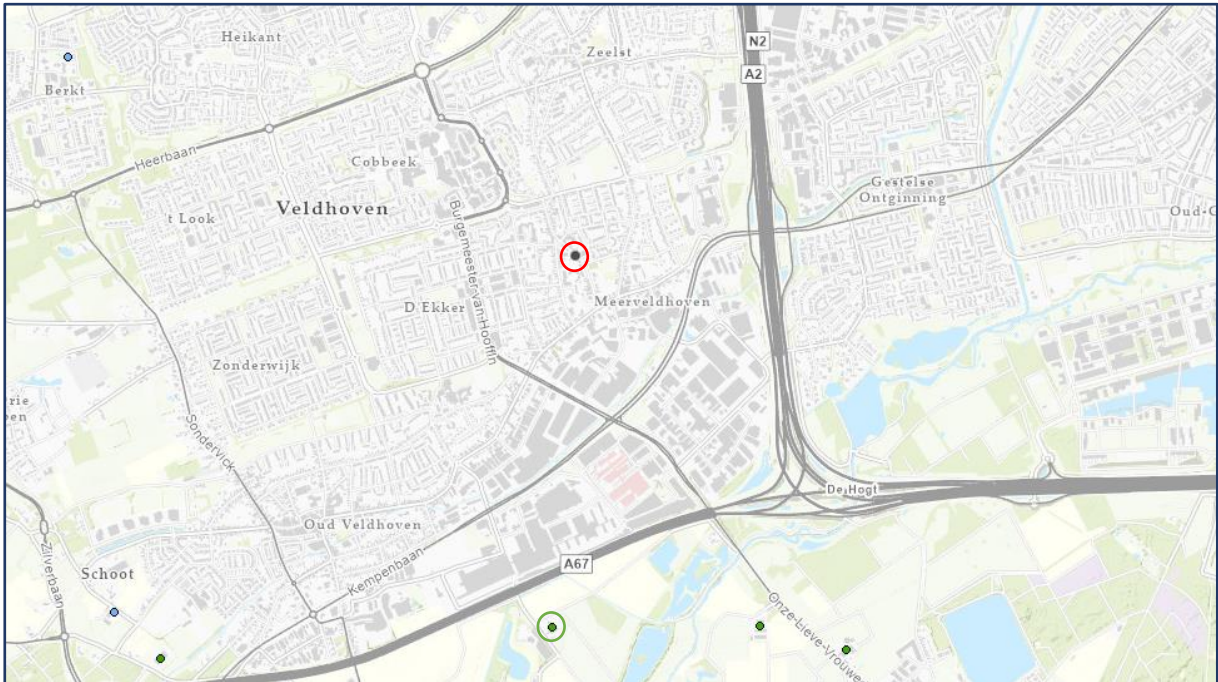
Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Binnen het plangebied worden nieuwe geurgevoelige functies toegestaan. De verruiming van het toegestane aantal woningen vindt plaats op een perceel, dat in de huidige situatie reeds bestemd is voor 'Wonen' en 'Detailhandel'. Op een deel van de gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt, zijn in de huidige situatie dan ook al geurgevoelige objecten toegestaan. De aanvaardbaarheid van dit gebruik is eerder afgewogen.

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Op grond van de Wgv geldt voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen binnen de bebouwde kom. Voor overige diercategorieën kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is. In de VNG-lijst geldt een richtafstand tot 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. Deze afstand geldt voor intensieve veehouderijen, waarvoor de geurcontour verder rijkt dan de vaste afstanden uit de Wgv.

In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 1850 meter van het plangebied bevindt. Dit betreft een melkrundveehouderij, gelegen aan Runstraat 45 te Veldhoven. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. In de onderstaande afbeelding zijn het plangebied in het rood en de dichtstbijzijnde veehouderij in het groen omcirkeld.



Afbeelding 15: Uitsnede Kaartenbank Noord-Brabant veehouderijen

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 16: Uitsnede Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Omgekeerde werking

Binnen het plangebied is al sprake van een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, te weten de aanwezige bedrijfswoning (31A) en de burgerwoning (27). In de beoogde situatie wordt de locatie herbestemd tot woonbestemming met 14 woningen. Met de gewenste ontwikkeling wordt de afstand van de bestaande geurgevoelige objecten tot de dichtstbijzijnde veehouderijen niet verkleind. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.7.1 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Veldhoven heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018'. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Uit bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld, bij een oppervlakte van meer dan 250 m². Met het plan wordt binnen het bouwvlak maximaal 625 m² aan bebouwing mogelijk gemaakt.

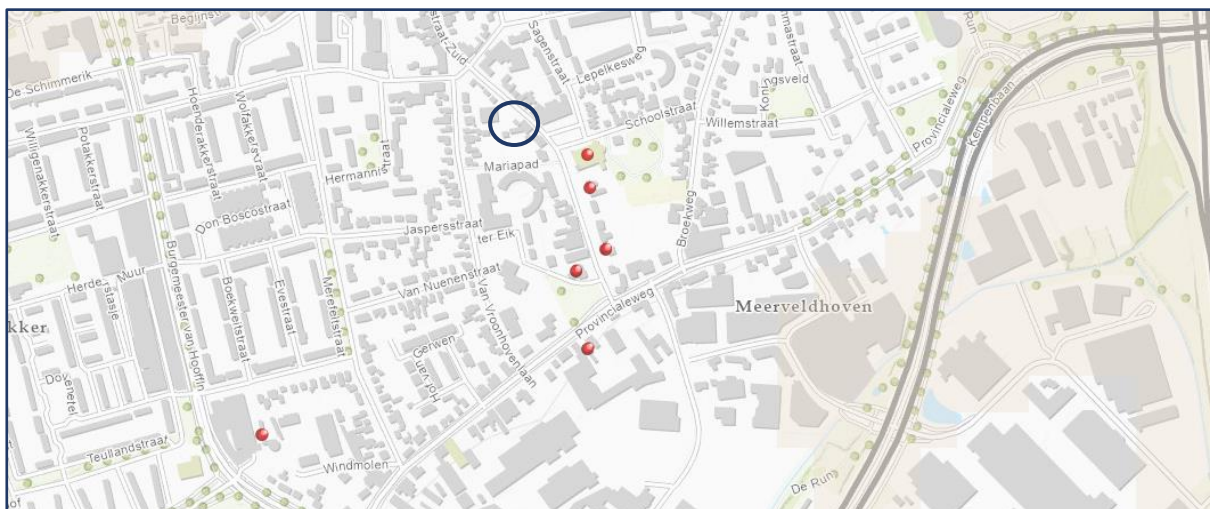
Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken (Transect, 01-06-2032, Bijlage 3).

Aan de hand van het onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied (1.890 m²) een hoge archeologische verwachting geldt voor de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd en een lage archeologische verwachting voor het Laat Paleolithicum-Neolithicum. Deze archeologische waarde zal in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden uitgewerkt. Het archeologisch relevante niveau is het dekzand dat is aangetroffen vanaf 70 cm -Mv (20,73 m NAP). De toekomstige plannen betreffen bouwwerkzaamheden. Wanneer hiervoor graafwerkzaamheden plaatsvinden die de bodem verstoren beneden 40 cm -Mv (buffer van 30 cm boven het archeologisch relevante niveau) is een vervolgonderzoek noodzakelijk (karterende en waarderende fase). Gezien een verwachting op hoofdzakelijk grondsporen kan dit het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, die op voorhand door de bevoegde overheid (gemeente Veldhoven) moet worden goedgekeurd.

4.7.2 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, Afbeelding 17, en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven, Afbeelding 18, wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het plangebied maakt deel van een historische lint en in de omgeving zijn rijksmonumenten en monumentale bomen aanwezig. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten. De beoogde woningen zullen qua schaal en maat aansluiten bij de klassieke architectuur van de omgeving. Om de nieuwbouw goed aan

te laten sluiten met de linker- en rechter belending worden hier grondgebonden eengezinswoningen (1 laag met kap) gemaakt. Daartussen ligt het appartementengebouw (2 lagen met kap), iets terug gepositioneerd zodat er aan de straat ruimte is voor extra groen. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Afbeelding 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant (bron: Kaartbank Noord Brabant)



Afbeelding 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Veldhoven 2012

4.8 Waterparagraaf

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.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het

Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde plan.

Provinciaal beleid: Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

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

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

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen

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

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

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

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

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

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

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

- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader openbare ruimte

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

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

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

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

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

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

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

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

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van het plangebied is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van het plangebied tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang.

Watertoets: huidige en toekomstige situatie van het plangebied

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn geen directe waterbelangen aan de orde zijn in de zin van bijvoorbeeld een oppervlaktewater, rioolwatertransportleiding, waterkering of beschermingsgebied. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool net zoals het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd wat afkomstig is van de daken en erfverharding. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8

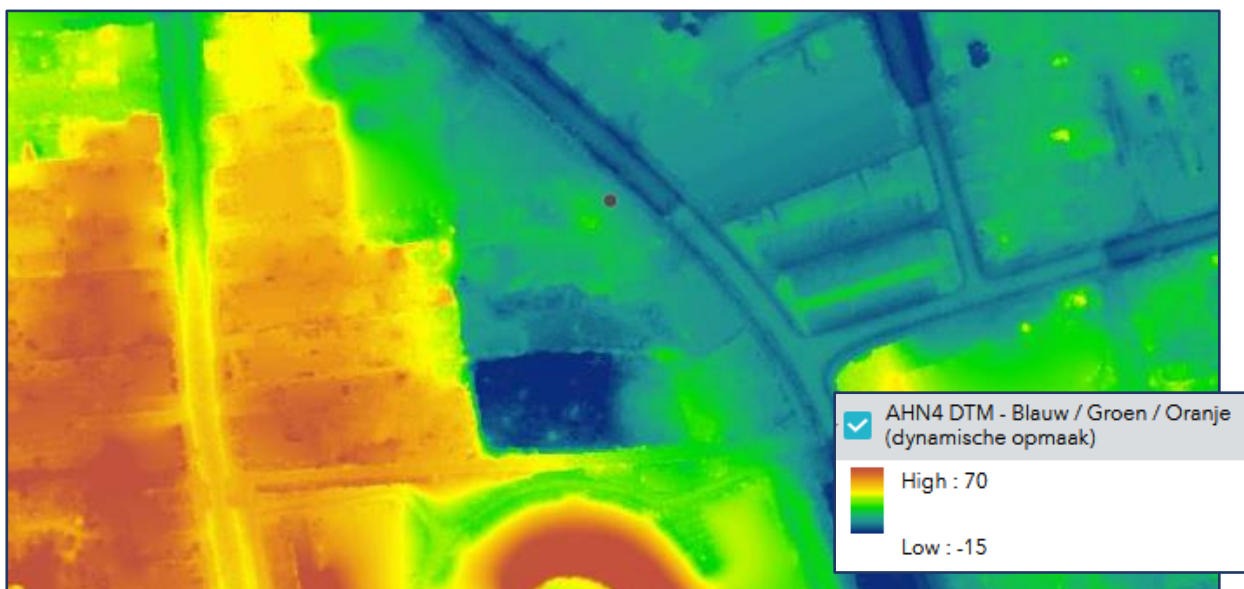
m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Door middel van afschot van daken en erfverharding watert dit hemelwater af naar de straatkolken en wordt afgevoerd naar het gemeentelijke riool.

In de huidige situatie is grotendeels van het plangebied verhard, zoals in Afbeelding 19 te zien is.



Afbeelding 19: Huidige situatie (bron: <https://app.pdok.nl/viewer/>)

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn) bevindt de locatie zich op een hoogte tussen circa 20 meter en 22 m +NAP. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen oppervlaktewateren gelegen.



Afbeelding 20: Uitsnede actueel hoogtebestand (bron: <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>)

Voor de locatie is de checklist van het waterschap ingevuld, zie de onderstaande tabel. De checklist leidt niet tot aanvullende eisen en of nadere uitwerking van het plan.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Ja/Nee
Zijwatgang	Ja/Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Ja/Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Ja/Nee
Binnen boringsvrije zone?	Ja/Nee

Ecologische verbindingzone?	Ja /Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Ja /Nee
Attentiegebied EHS	Ja /Nee
Rioolwatertransportleiding	Ja /Nee
Waterschap gemeaal	Ja /Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Ja /Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja /Nee
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Ja /Nee

Toekomstige situatie

In de beoogde situatie worden een voormalig tuincentrum en twee woningen gesaneerd voor de realisatie van 14 woningen. Het verhard oppervlak zal hierbij afnemen t.o.v. de huidige situatie. Het afvalwater van huishoudelijke aard zal geloosd blijven worden op het gemeentelijk riool. Het hemelwater zal deels worden opgenomen in de gronden van de gemeenschappelijke tuin en de privé-tuinen. Vergeleken met de huidige situatie, kan er meer hemelwater in de grond infiltreren, omdat er meer sprake is van groen en minder verharding. Het overige hemelwater zal, net als in de huidige situatie, via de straatkolken worden afgevoerd naar het gemeentelijke riool.

In de onderstaande tabel wordt de totale oppervlakte van de verharding in de huidige en beoogde situatie weergegeven.

Tabel 1: Verharding huidige en beoogde situatie

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	760	625
Terrein verharding	1.127	765
Onverhard terrein	0	497
Totaal	1.887	1.390

Zoals uit de tabel blijkt, neemt het verhard oppervlak af met 497 m². Het is volgende de Keur dus niet nodig om mitigerende maatregelen te voorzien, omdat het verhard oppervlak niet toeneemt met meer dan 500 m². Het plangebied leent zich goed voor het infiltreren van hemelwater. Voor het afvalwater kan gebruik worden gemaakt van het huidige rioolstelsel. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Flora en fauna

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet vervangen. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.9.1 Bescherming op gebiedsniveau

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden, WAV-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wnb wordt aangevraagd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden gelegen. De aangewezen gebieden bevinden zich op grotere afstand:

- 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' op een afstand circa 1,4 km;
- 'Kempenland-West' op een afstand van circa 6,5 km;
- 'Strabrechtse Heide & Beuven' op een afstand van circa 10,7 km.

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht spelen een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Wanneer er vanuit een locatie stikstof neer slaat op een Natura 2000-gebied (hierna te noemen: stikstofdepositie) kan dit een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Dat een activiteit stikstofemissie veroorzaakt, hoeft niet automatisch te betekenen dat deze stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden. Wanneer middels het rekenprogramma AERIUS Calculator kan worden aangetoond dat er met de wijziging of uitbreiding van een activiteit geen stikstofdepositie ontstaat, is er voor de ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wnb benodigd.

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het initiatief in kaart te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee voldoet het plan op het aspect gebiedsbescherming.

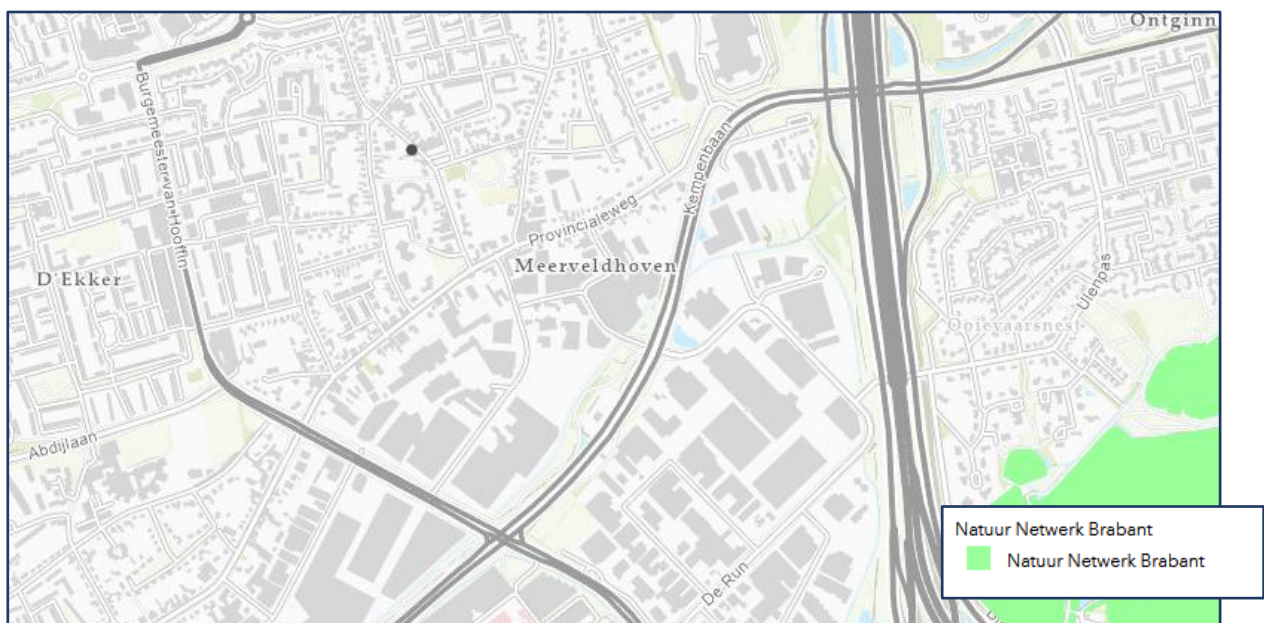
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is, zoals in onderstaande afbeelding te zien, niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd.



Afbeelding 21: Uitsnede Natuur Netwerk Brabant (bron: Kaartbank Noord Brabant)

4.9.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

Het planvoornemen houdt onder andere in dat er gebouwen worden gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (Brabant Eco, 28-12-2022, Bijlage 5).

De aanwezigheid van nestlocaties van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet met zekerheid worden uitgesloten, waardoor het noodzakelijk is om een nadere inventarisatie door middel van nader onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek vindt plaats van april 2023 tot en met september 2023. Ondanks de noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek, kan gesteld worden dat er sprake is van een uitvoerbaar plan. Ter aanvulling is er hiervoor in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.9.3 Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

4.10 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten ‘parkeren’ en ‘verkeer’ nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.10.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

De gemeente Veldhoven heeft een eigen parkeerbeleid opgesteld. In de ‘Parkeernormennota Gemeente Veldhoven 2021’ is het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren uitgewerkt. De parkeernorm kan hieruit worden vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie in combinatie met de stedelijkheidsgraad van de omgeving. Het plangebied wordt getypeerd als ‘sterk stedelijk’ en is gelegen in ‘rest bebouwde kom’.

Op basis van de richtlijnen van de Parkeernota is voor een huurhuis in de vrije sector een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen per woning vastgesteld. Voor een huurappartement in de middeldure sector is een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaatsen vastgesteld. Volgens de Parkeernota zijn er voor vijf grondgebonden huizen en negen appartementen dus 20,7 parkeerplaatsen nodig. Achterin het plangebied zal ruimte zijn voor 16 (niet-toegewezen) parkeerplaatsen. Aan de straatzijde is ruimte voor 5 parkeerplaatsen.

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

Fietsparkeren

Bewoners van de appartementen en grondgebonden woningen krijgen de beschikking over een berging, die gebruikt kan worden om fietsen in te stallen. Bovendien zal naast de bergingen ruimte zijn om fietsen buiten te

stallen. De grondgebonden woningen hebben allen ruimte op eigen terrein voor het parkeren van een fiets alsook bergingen. Er is dus voldoende parkeergelegenheid in het plangebied om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Tabel 2: Fietsparkeernormen gemeente Veldhoven voor woningen

Type woonfunctie	Fietsparkeernorm	Aantal woningen	Totaal
Rij- en vrijstaande woningen	1	5	5
Appartement	1,5	9	13,5
		14 woningen	18,5

4.10.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat-Zuid, een klinkerweg binnen de bebouwde kom van Veldoven. De Kapelstraat-Zuid verbindt de Provincialeweg met de Hagendoreneweg en vice versa. De Kapelstraat-Zuid is een erftoegangsweg (30 km/uur) en als zodanig ingericht.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd t.b.v. een tuincentrum en twee woningen. Op basis van de CROW-brochure heeft een tuincentrum in de rest bebouwde kom een verkeersgeneratie van gemiddeld 14,8 per 100 m² bruto vloeroppervlakte per dag, dus in totaal 74 verkeersbewegingen per dag. De twee woningen genereren gemiddeld 15,6 verkeersbewegingen per dag. In totaal resulteert dit in een verkeersgeneratie van 89,6 per dag.

Op basis van de CROW-brochure heeft een huurhuis in de vrije sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,1 verkeersbewegingen per dag en een huurappartement in de middeldure sector een verkeersgeneratie van 3,6 verkeersbewegingen per dag. Voor vijf grondgebonden woningen en negen appartementen geldt derhalve een verkeersgeneratie van 67,9 per dag.

In de beoogde situatie zal de verkeersgeneratie met 21,7 per dag afnemen, waardoor er geen problemen worden verwacht aan de Kapelstraat-Zuid. De locatie beschikt over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. In tegendeel, de verkeerssituatie zal t.o.v. de huidige situatie verbeteren.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Radarverstoringgebied Herwijnen

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van verschillende radarstations. Op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is rond de radarstations een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, 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 valt niet binnen de kern van een radarverstoringgebied, maar in de daaromheen liggende ring. Binnen het plangebied gelden daarom uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden geen maximale bouwhoogtes. Het radarstation Herwijnen is voor het plangebied overigens maatgevend, omdat deze radar lager staat dan de radarstations in Woensdrecht en Volkel. Vanwege radarstation Herwijnen geldt een hoogtebeperking voor nieuwe windmolens van 90 meter + NAP. Omdat dit bestemmingsplan de bouw van windmolens niet mogelijk maakt, hoeft voor het radarverstoringgebied geen regeling te worden opgenomen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de omschakeling van een voormalig tuincentrum en twee (bedrijfs-) woningen naar een woningbouwlocatie voor 14 woningen. De enige categorie die hier mogelijk van toepassing kan zijn is categorie D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Vaste jurisprudentie stelt dat de ontwikkeling van 12 nieuwe woningen (bebouwde kom) niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zie ABRvS d.d. 15 januari 2020 nr. 201901439/1 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Aangezien het plan geen stedelijk ontwikkelingsplan vormt, is er dus geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings-)plichtig besluit op basis van de D-lijst. Bovendien wordt de detailhandelsfunctie weg bestemd. Met deze toelichting op het bestemmingsplan is reeds aangetoond dat er daardoor geen nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.11 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.14 Duurzaamheid

Belangrijk aandachtspunt voor de gemeente Veldhoven is het thema duurzaamheid in brede zin, dus van duurzame (groene) inpassing tot de ambitie duurzaam bouwen.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de duurzame ambities van de gemeente door de realisatie van een kleinschalig woningbouwproject waar rekening is gehouden met milieu en klimaat. Met realisatie van de woningbouw is sprake van een duurzame groene inpassing die aansluit bij de omgeving. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. In de beoogde situatie wordt groen aan het plangebied toegevoegd door middel van de gezamenlijke tuin. De toevoeging van groen helpt stedelijke uitdagingen zoals het tegengaan van hittestress en het opvangen van het hemelwater

De woningen zullen duurzaam worden ontwikkeld conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing. De woningen worden gasloos uitgevoerd. Het plan voorziet in het beperken van het energieverbruik, doordat de woningen worden gerealiseerd volgens de meest recente duurzaamheidseisen.

4.15 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van een (ongewijzigde) bedrijfswoning.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM₁₀/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM₁₀/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Er zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen twee kilometer van het plangebied. Er is vanuit deze bedrijvigheid gezien de afstand dan ook geen sprake van risico's voor de volksgezondheid.

5 Uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. De plannen zijn toegelicht en er is de gelegenheid geboden om vragen te stellen. Het plan is goed ontvangen door de meest directe burens, maar ook anderen uit de buurt hebben positief gereageerd op de plannen. Er zijn naar aanleiding van deze vragen en opmerkingen wijzigingen aan het plan uitgevoerd. De omwonenden zullen op de hoogte worden gehouden van de verdere planontwikkeling en procedure. Een verslag van het dialoog is in Bijlage 6 toegevoegd.

Daarnaast is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. De Gasunie en het Ministerie van Defensie hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan, omdat hun belangen niet worden geraakt. Verder heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven dat het plan in overeenstemming is met hun provinciale belangen. Vanuit Waterschap de Dommel zijn er een aantal reacties gegeven. De reacties en de beantwoording daarvan worden hieronder weergegeven:

1. *'Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn) bevindt het plangebied zich op een hoogte tussen circa 20 meter en 22 m +NAP. Omdat die reden wordt er verzocht om tijdig rekening te houden met de maaiveldhoogtes van de omgeving en hierop aan te sluiten. Op deze manier ontstaat er geen wateroverlast als het extreem en langdurig rekt. Bij de omgevingsvergunning dient hier dan ook extra aandacht voor te zijn.'*
 - Bij de uitwerking, aanvraag en verlening van de omgevingsvergunning zal hier aandacht aan worden besteed.
2. *'Formeel is er geen wateropgave vanuit gemeentelijk- en waterschapsbeleid. Vanuit de hemelwaterzorgplicht die in artikel 3.5 Waterwet is opgenomen, ligt er echter wel een waterbergingsopgave. In dit plan gaat het volledig om nieuwbouw en daarom liggen er kansen die benut kunnen worden. Het is bij dit plan wenselijk dat schoon hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgenomen. Mogelijk liggen er in het plangebied kansen om in het groen een kleine laagte/wadi te maken met een slokop naar het gemeentelijk rioolstelsel. Een andere optie is dat wordt gewerkt met waterbergende groene daken of bepaalde halfverharding waarbij het water de kans krijgt om in de grond te infiltreren.'*
 - Dit aandachtspunt zal bij de uitwerkingen meegenomen worden.
3. *'Verzocht wordt om in artikel 13.2 van de planregels te spreken over 'nieuwbouw verharding' in plaats van over 'toename bebouwd/verhard oppervlak' omdat er bij voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een toename van verhard oppervlak.'*
 - Dit verzoek wordt niet overgenomen. Bij voorliggende ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied met 497 m² af. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt met meer dan 500 m², is het volgens de Keur niet nodig om mitigerende maatregelen te voorzien. Om die reden wordt de

voorwaardelijke verplichting die in artikel 13.2 van de planregels is opgenomen niet aangepast. Het plangebied leent zich goed voor het infiltreren van hemelwater. Bij de verdere uitwerking van het plan zal echter wel onderzocht worden of er nog extra maatregelen genomen kunnen worden om schoon hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein op te nemen.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van tot en met 2023. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is **geen** gebruik gemaakt. Het plan is ongewijzigd vastgesteld op 2023.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00187-0101. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

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

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

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Groen;
- Enkelbestemming: Verkeer;
- Enkelbestemming: Wonen – Aaneengebouwd;
- Enkelbestemming: Wonen – Geschakeld;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Functieaanduiding: garagebox;
- Bouwvlak;
- Bouwaanduidingen: bijgebouwen;
- Maatvoeringen: maximum aantal wooneenheden;
- Maatvoeringen: maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m).

6.3 Toelichting op de regels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

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

Artikel 1. Begrippen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3. Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor de gezamenlijke tuin van het initiatief. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals fiets- en/of voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden, kunstwerken, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke.

Artikel 4. Verkeer

Binnen de bestemming verkeer worden met name parkeerplaatsen gerealiseerd behorende bij de woningen. Binnen deze bestemming is een aanduiding voor een berging opgenomen. Daarnaast zijn deze gronden tevens bestemd voor wegen, straten, verhardingen, fiets- en/of voetpaden, pleinen, overige verblijfsgebieden en verkeersvoorzieningen.

Artikel 5. Wonen – Aaneengebouwd

Deze bestemming is opgenomen voor de te realiseren rijwoningen in het plangebied. Op de verbeelding is het maximale aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogte aangegeven.

Artikel 6. Wonen – Gestapeld

Binnen het plangebied worden negen appartementen gerealiseerd. Derhalve is op deze locaties de bestemming 'Wonen – Gestapeld' toegepast. Binnen de bestemming mag gewoond worden in de vorm van gestapelde woningen en zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Op de verbeelding is het maximale aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogte aangegeven.

Artikel 7. Waarde – Archeologie 2

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming is aangegeven dat bij bepaalde ingrepen en onder bepaalde voorwaarden eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 8. 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 9. 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 10. Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11. 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.

Overgangs- en slotregels

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

7 Bijlagen



Bijlage 1:	Situatieschets
Bijlage 2:	Bodemonderzoek
Bijlage 3:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4a:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 4b:	AERIUS-berekening realisatiefase
Bijlage 4c:	AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 5:	Ecologische Quickscan
Bijlage 6:	Omgevingsdialoog