

Aa

Bestemmingsplan Roskam 17

Toelichting

GEEF DE RUIJTE AAN
BIJZONDER WONEN
IN VELDHOVEN



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: Bestemmingsplan Roskam 17
Toelichting

Auteur(s): Joost Nijssen
Gemeente: Veldhoven
Projectnaam: Roskam 17, Veldhoven
Projectnummer: 23086
Datum: 7 december 2023
Status: ontwerp

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
2. Beschrijving ontwikkeling	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	14
3. Beleidskader	20
3.1 Nationaal beleid	20
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	31
4. Omgevingstoets	36
4.1 Bodem	36
4.2 Geluid	36
4.3 Luchtkwaliteit	37
4.4 Externe veiligheid	38
4.5 Geurhinder veehouderijen	40
4.6 Volksgezondheid	41
4.7 Bedrijven en milieuzonering	42
4.8 Milieueffectrapportage	44
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.10 Natuurwaarden	46
4.11 Watertoets	48
4.12 Beperkingen in verband met militair vliegveld Eindhoven	51
5. Uitvoerbaarheid	55
5.1 Economische uitvoerbaarheid	55
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

6. Juridische opzet	57
6.1 Plansystematiek	57
6.2 Toelichting op de verbeelding	58
6.3 Toelichting op de regels	58

Bijlagen	61
Bijlage 1 — Voorlopig ontwerp landschapstuin	61
Bijlage 2 — Ruimte-voor-ruimtetitel	61
Bijlage 3 — Verkennend bodemonderzoek	61
Bijlage 4 — Onderzoek wegverkeerslawaaï	61
Bijlage 5 — Stikstofdepositieonderzoek	61
Bijlage 6 — Quicksan Wet natuurbescherming	61
Bijlage 7 — Formulieren Omgevingsdialoog	61



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Roskam 17” van de gemeente Veldhoven.

1.1 Aanleiding

Tussen het bestaande stedelijke gebied van Veldhoven en de in aanbouw zijnde wijk Zilverackers ligt een extensief bebouwde zone. In deze zone ligt het open bebouwingslint Roskam. Tussen het perceel Roskam 19 en het bebouwingslint Sondervick ligt een onbebouwd perceel met een omvang van ongeveer 9.300 m². De eigenaar van het perceel wenst een vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren en het overige perceeldeel landschappelijk in te richten.

Deze ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

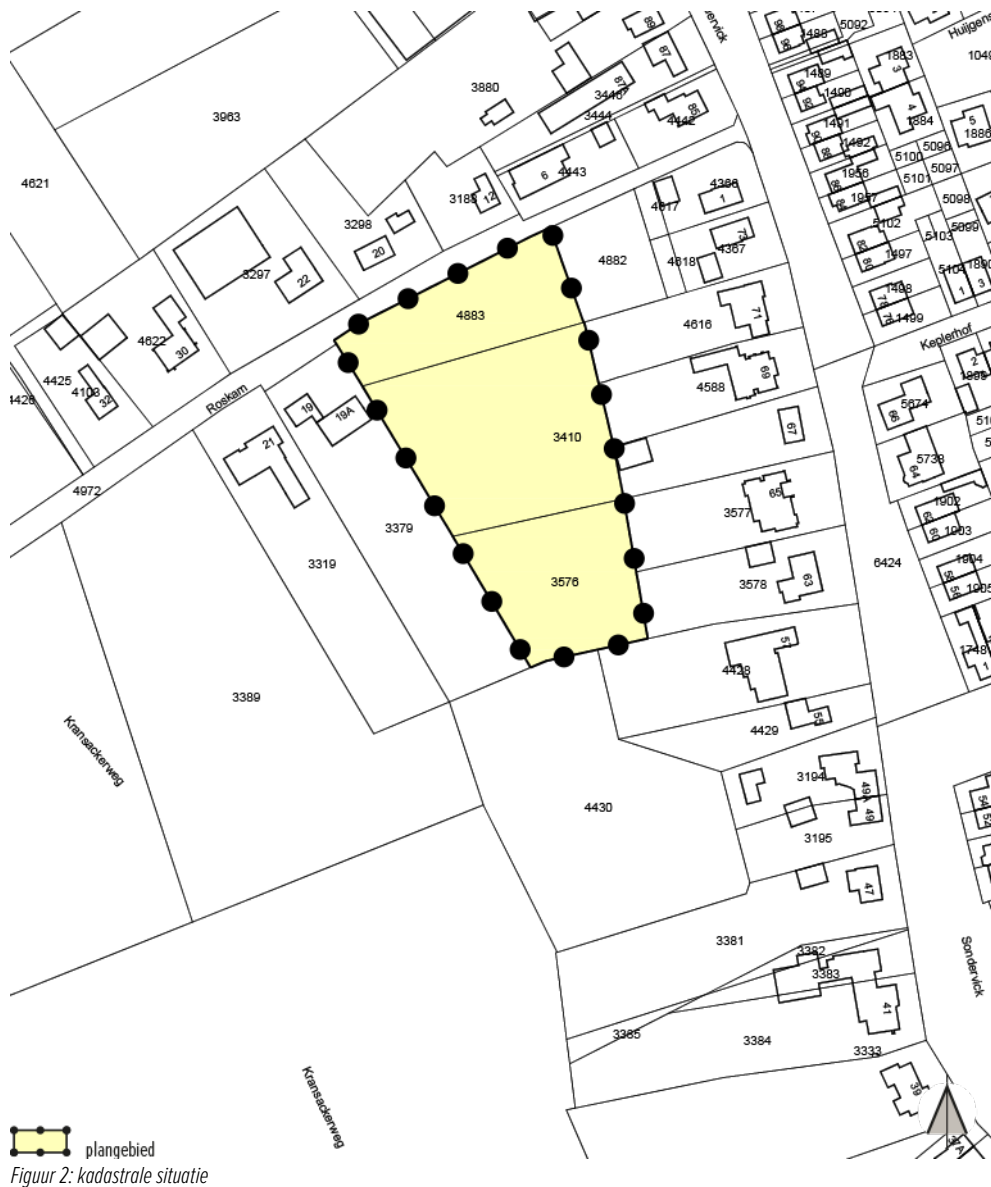
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: topografische situatie

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.

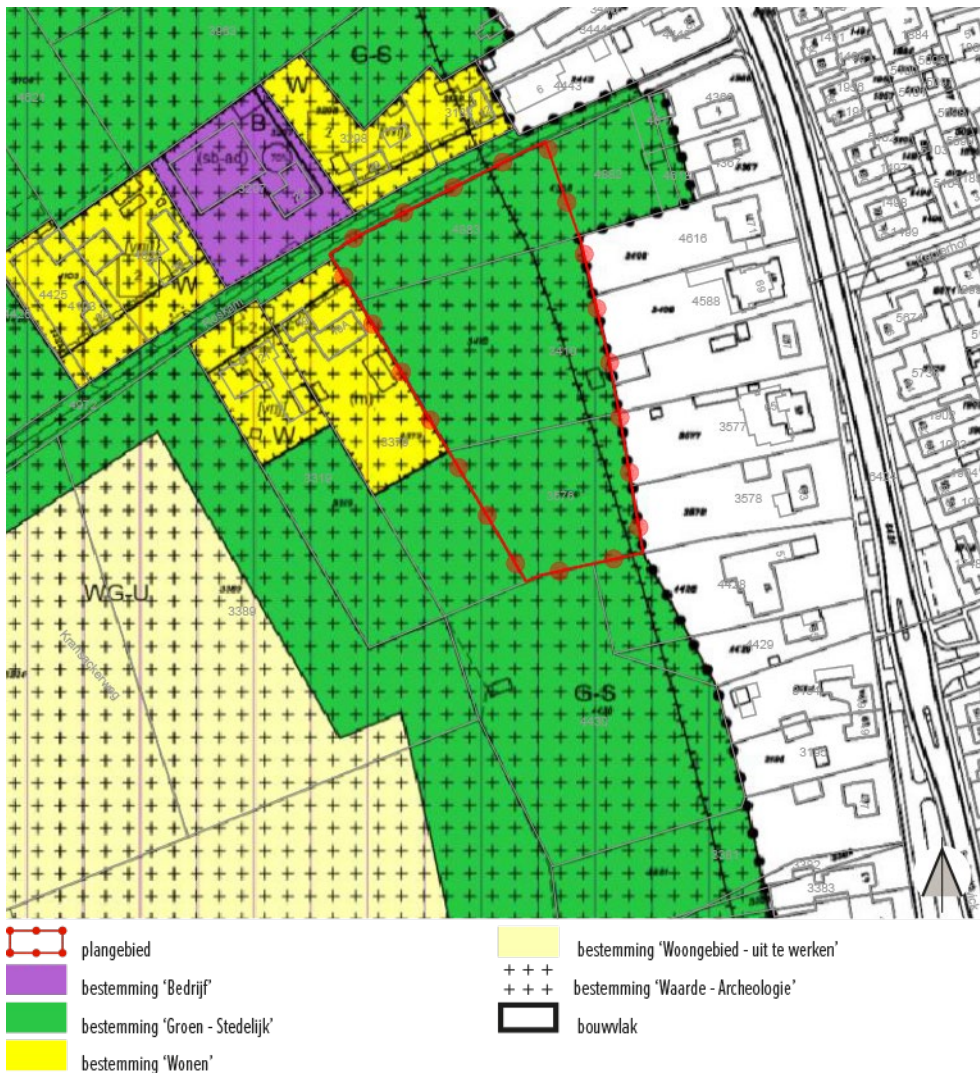


 plangebied
 Figuur 2: kadastrale situatie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 9.300 m². De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “De drie dorpen, fase 2 Zilverackers”, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2009. Figuur 3 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan



Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Groen - Stedelijk', die is bedoeld voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, groenvoorzieningen, beplantingen en (dieren)weiden. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Het realiseren van de ontwikkeling is niet mogelijk op basis van deze bestemming.

Ter bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische waarden geldt ter plaatse van het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De dubbelbestemming verplicht het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m².

In paragraaf 4.9.1 wordt de ontwikkeling getoetst aan het aspect archeologie.

Niet afgebeeld is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs', die ter plaatse van het gehele plangebied geldt. Binnen deze gebiedsaanduiding geldt een hoogtebeperking in verband met het functioneren van het vliegveld Eindhoven.

Paragraaf 4.12 bevat een toetsing van de ontwikkeling aan de beperking die het vliegveld oplegt.

2. Beschrijving ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Wijdere omgeving

Figuur 4 geeft de ruimere omgeving van het plangebied weer.



Figuur 4: ruimere omgeving



Het plangebied ligt tussen het bestaande stedelijke gebied van Veldhoven – met de planmatige woonwijken Zonderwijk en Het Look, de Sondervick, die meer een lintstructuur heeft – en de in ontwikkeling zijnde woonwijk Zilverackers.

De wijk Zilverackers bestaat uit diverse ‘gehuchten’ in landschappelijke omgeving van bossen en velden. Het gehucht Huysackers is al vergevorderd, de overige gehuchten zijn nog in aanbouw. Tussen de gehuchten staat de bestaande bebouwing van diverse woon- en bedrijfspercelen.

2.1.2 Directe omgeving en plangebied

Figuur 5 toont het plangebied in zijn directe omgeving.



Figuur 5: directe omgeving

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de kern Veldhoven en het buitengebied, waar – zoals aangegeven – de woonwijk Zilverackers wordt gerealiseerd. Het plangebied grenst direct aan de doodlopende weg Roskam en grenst aan de achterzijden van de percelen aan de Sondervick. Aan de Roskam liggen enkele percelen met vrijstaande woningen (op Figuur 5 aangeduid met W) en een bedrijfsperceel (B) voor bedrijven tot en met milieucategorie 2.

De stedenbouwkundige kwaliteit van het bebouwingslint Roskam is zeer beperkt, zoals ook blijkt uit onderstaande foto's. Er is sprake van een diversiteit aan gebouwen uit verschillende tijdsperioden, en van uiteenlopende massa en architectuur.



Roskam 19 en 21



Roskam 32 en 30



Roskam 22 en 20



Roskam 12 en 6

2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie bestaat uit het realiseren van een nieuw, ruim woonperceel met een vrijstaande woning en bijgebouwen in een landschappelijke tuin. Figuur 6 bevat het stedenbouwkundig schetsontwerp.



Figuur 6: stedenbouwkundig schetsontwerp

2.2.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit een cluster van hoofdgebouw en bijgebouwen op enige afstand van de straat. Hierdoor zal het woonperceel een verbijzondering vormen in het open bebouwingslint van de Roskam.

Het hoofdgebouw krijgt een inhoud van maximaal 1.500 m³ en zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. Van het gebouw is nog geen ontwerp beschikbaar. Wel zijn er onderstaande referentiebeelden, die het mogelijke karakter van de woning weergeven. De initiatiefnemer kiest daarbij voor een eigentijdse villa-stijl, waarbij de woning bestaat uit een samenspel van verschillende massa's van één of twee bouwlagen. De bebouwingsmassa's worden voorzien van schilddaken met en flauwe dakhelling, waarschijnlijk rietgedekt. De muren zullen worden gepleisterd. Donkere elementen vormen een duidelijk contrast met de witte muren.



Figuur 7: referentiebeelden woning

In de zone achter de woning worden enkele bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 250 m². De bijgebouwen en overkappingen bestaan uit één bouwlaag en worden voorzien van een kap of plat dak.

Het bestaande schuurtje wordt gesloopt.

2.2.2 Groen en water

Het perceel wordt ingericht als landschappelijke tuin. Het voorlopig ontwerp is opgenomen als Bijlage 1 — . Zoals aangegeven worden de gebouwen op flinke afstand van de straat gebouwd, waardoor een

vooruimte ontstaat. Deze voorruimte wordt ingericht als hooiland met een raster van Hollandse linden. Aan de straatzijde wordt een flinke wadi aangelegd, als infiltratiezone voor het hemelwater. De informele voorruimte wordt met een beukenhaag afgescheiden van het formele deel van de voorruimte, ingericht met laanbeplanting en plantenborders.

Aan beide zijden van het ensemble van gebouwen en verharding wordt ruim groen aangelegd. Aan de zijde van de bestaande woning Roskam 19 betreft het een zone van 10 meter. Het voorste gedeelte is halfopen en wordt ingericht als bloemenweide met een boomgaard van halfstamfruitbomen. Meer naar achteren is sprake van bossingel, om een duidelijke scheiding te vormen met het aangrenzende agrarische gebied.

Aan de zijde van het bebouwingslint Sondervick is de landschappelijke zone 25 meter breed. Deze bevat een duidelijke ruimtelijke scheiding van het bebouwingslint door middel van een bossingel van verschillende breedten. Het overige deel wordt ingericht als hooiland met solitaire bomen.

De beide landschappelijke zones worden voortgezet aan de achterzijde van het bebouwingsensemble en de formeel ingerichte tuin en vormen daarmee de landschappelijke inpassing van het perceel.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘sterk stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Het gemiddelde kencijfer voor een vrijstaande woning bedraagt 8,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten op de Roskam. Hiervoor worden twee nieuwe inritten aangelegd, waardoor er een rondgaande structuur ontstaat. Gezien de kenmerken van de Roskam als doodlopende straat met een zeer beperkte intensiteit is dit verkeerskundig aanvaardbaar.

Eén van de twee nieuwe inritten wordt breed uitgevoerd en zodanig ingericht, dat deze als openbaar toegankelijke keermogelijkheid dient voor het verkeer op de Roskam.

Parkeren

Voor een goed functioneren van de ontwikkeling en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet de ontwikkeling voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeernormennota 2021.

De parkeernorm voor vrijstaande woningen in het gebied 'rest bebouwde kom' bedraagt 2,1 parkeerplaatsen per woning. Het plangebied biedt voldoende ruimte om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien.

2.2.4 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in circulair bouwen, energietransitie, klimaatbestendigheid en vergroting biodiversiteit.

Circulair bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur zijn grondstoffen nodig. Van alle grondstoffen is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Bovendien brengt het winnen van grondstoffen veel vervuiling met zich mee. Door circulair te bouwen wordt ingezet op zo min mogelijk gebruiken van nieuwe grondstoffen en het voorkomen van vervuiling door winning, transport en verwerking van de grondstoffen. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn.

Dit aspect krijgt verdere uitwerking in de voorbereiding van het bouwplan.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk



gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- De woning wordt ‘aardgasvrij’ gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken.
- Verdere uitwerking van dit aspect vindt plaats in het kader van de voorbereiding van het bouwplan.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- De ontwikkeling voorziet in een wadi ten behoeve van de infiltratie van hemelwater.
- De landschapstuin die onderdeel is van de ontwikkeling biedt veel groen, wat een verkoelende werking heeft.

Vergroting biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan onze voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens.

Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:



- Onderdeel van de ontwikkeling is de aanleg van een flinke landschapstuin. Bij de inrichting van de tuin wordt een scala aan inheemse soorten gebruikt. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor flora en fauna.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur



- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.



De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 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 Barro en de Rarro 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.

Ter plaatse van onderhavig plangebied geldt het nationale belang 'defensie'. Het betreft specifiek het militair vliegveld Eindhoven. In paragraaf 4.12 wordt de ontwikkeling getoetst aan dit nationale belang.

Conclusie

De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen: de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Deze is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in

stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De tekst van artikel 3.1.6 Bro luidt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Analyse

De ontwikkeling omvat de bouw van één woning. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van de ontwikkeling aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpunten voor de toekomst: de inhoud.



Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

In paragraaf 2.2.4 zijn de duurzaamheidsaspecten van de ontwikkeling beschreven.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.2.1.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdpogaven

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

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



Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
De nieuwe woning wordt gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
De ontwikkeling is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
De ontwikkeling betreft een ontwikkeling van een individuele woning aan de rand van de kern Veldhoven. De ruimte-voor-ruimteregeling is van toepassing, dat betekent dat in het kader van de bouw van deze woning elders in de provincie ten minste 1.000 m² aan stallen zijn gesloopt.
Daardoor is de hoeveelheid 'rood' afgenomen.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De ontwikkeling voorziet in de bouw van één nieuw woning.

Conclusie

De ontwikkeling geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 21 maart 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan

gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het Landelijk Gebied, met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'.

Het toevoegen van woningen aan het landelijk gebied is in beginsel uitgesloten. Ter plaatse van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' kan echter worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zoals woningen, als:

- 1 binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- 2 transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- 3 de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- 4 de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Ad 1 De ontwikkeling omvat een ruime woning op een ruim perceel. Binnen het Stedelijk Gebied is geen locatie van de kwaliteit van het plangebied beschikbaar.

Ad 2 Er is geen passend cultuurhistorisch waardevol pand beschikbaar.

Ad 3 Een toetsing aan de regionale afspraken is opgenomen in paragraaf 3.3.

Ad 4 Het plangebied ligt in de overgangszone tussen het stedelijk gebied van Veldhoven en het buitengebied, waarbinnen clusters van nieuwe woningen voorzien zijn. De nieuwe woning ligt aan een open bebouwingslint. Door het toevoegen van ruim landschappelijk groen wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving.



De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling wordt gerealiseerd in een gebied dat als 'verstedelijking afweegbaar' is aangeduid. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling, dat inhoudt dat elders in de provincie ten minste 1.000 m² stallen zijn gesloopt. Er is daardoor een afname van 'rood'.

2 Toepassing lagenbenadering

Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop de ontwikkeling is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

De meerwaarde wordt gecreëerd door gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimteregeling. Onderdeel van het planvoornemen is het verwerven van een ruimte-voor-ruimtetitel, waarmee verzekerd is dat elders in de provincie ten minste 1.000 m² aan stallen zijn gesloopt en 3.500 kg mestrechten uit de markt zijn genomen. Bovendien wordt in een ruime landschappelijke inpassing voorzien, die een meerwaarde vormt voor het gebied.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf 3.4.3.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

De negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE), waaronder Veldhoven, hebben in de periode van 2017 tot 2019 afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen en de verdeling van dat aantal over de verschillende gemeenten, met een actualisatie in 2022. Dit proces, waarin de Provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken zijn betrokken heeft geleid tot de volgende beleidsdocumenten:

- Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (actualisatie 2022)
- Visie op Wonen (2018)
- Woondeals 2019 en 2023

3.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven en Visie op Wonen

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader 2022 en de Visie op Wonen zijn de navolgende :

- A We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- B Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- C Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.
- D We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- E In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2021/22 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

De doelen worden behaald door:

- gezamenlijk de lat hoog te leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- elkaar én bouwers/ontwikkelaars prikkelen: “we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen”.



Analyse

Bij woningbouwontwikkelingen worden vervolgens de zeven Brainport Principes toegepast:

- 1 Koesteren van identiteit
De voorgenomen ontwikkeling is relatief beperkt van omvang en sluit aan bij het karakter van het overgangsgebied van stad naar land en het open bebouwingslint Roskam.
- 2 Ruimte voor innovatie
De ontwikkeling is niet specifiek innovatief, maar staat innovatie niet in de weg.
- 3 Vraaggericht ontwikkelen
De ontwikkeling wordt gerealiseerd in opdracht van en voor een particuliere initiatiefnemer. De ontwikkeling wordt volledig afgestemd op de vraag.
- 4 Invloed voor bewoners
De voorgenomen ontwikkeling komt tot stand in nauwe samenwerking met de initiatiefnemer, die tevens bewoner wordt. Daarnaast heeft een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden, zie paragraaf 5.2.1.
- 5 Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met de aanleg van een flinke landschapstuin. Hoewel deze niet openbaar toegankelijk is, draagt deze wel bij aan het karakter van het gebied.
- 6 Benutting regionaal schaalniveau
Gezien de omvang van de ontwikkeling is er sprake van een lokaal schaalniveau. De ontwikkeling staat omliggende projecten met een regionaal schaalniveau niet in de weg.
- 7 Gezonde verstedelijking
De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het bebouwd gebied van Veldhoven, in een zone naar de nieuwe woonwijk Zilverackers. Daardoor is sprake van gezonde vorm van verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het Afsprakenkader Wonen en de Visie op Wonen.

3.3.2 Woondeals

Woondeal 2019

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

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

Het SGE heeft behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze behoefteaming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017 - in de negen prioritaire locaties, waaronder Zilverackers (Veldhoven). Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024.

Woondeal 2023

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 Binnenlandse Zaken. 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 ongeveer 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 regio-indeling, 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 ongeveer 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.

Analyse

De ontwikkeling omvat de bouw van één woning en draagt daarmee – zij het in beperkte mate – bij aan de in de Woondeals opgenomen opgave.

Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met de Woondeals.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven

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

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

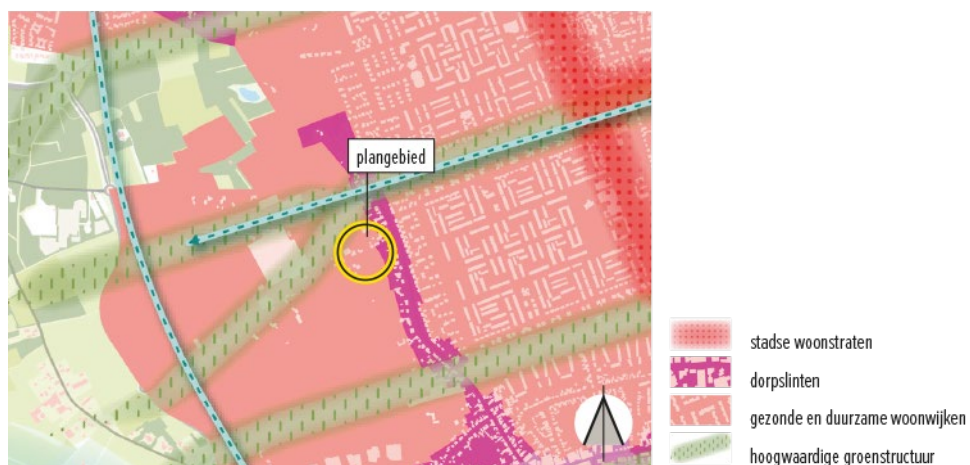
- 1 Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
- 2 Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
- 3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

Analyse

De ontwikkeling wordt getoetst aan de drie kernopgaven:

1 Investeren in stedelijke en dorps kwaliteiten

Figuur 8 geeft een uitsnede van de visiekaart van de Omgevingsvisie.



Figuur 8: uitsnede visiekaart Omgevingsvisie

Het plangebied is onderdeel van een gebied dat behoort tot 'Gezonde en duurzame woonwijken'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning met een flinke landschappelijke inpassing en draagt bij aan de gemeentelijke ambitie te komen tot een gedifferentieerde stad.

2 Verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad

Deze kernopgave is met name gericht op bedrijfsactiviteiten en daarom niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat de voorgestane ontwikkeling geen belemmering vormt voor de uitwerking van deze kernopgave.

3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

Binnen deze kernopgave behoort enerzijds het invulling geven aan de energietransitie en anderzijds het behoud en de versterking van de landschappelijke verscheidenheid. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig, maar heeft met de aanleg van een forse landschappelijke inpassing een positief effect op het landschap.



Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Veldhoven.

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:

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

Analyse

De ontwikkeling wordt getoetst aan de drie uitdagingen:

- 1 Werken aan een beter passende woningvoorraad

Omdat de bestaande woningvoorraad onvoldoende aansluit op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen, richt de gemeente zich met name op aanpassing van die woningvoorraad tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Dat betekent niet dat er geen ruimte is voor nieuwe woningen buiten genoemde categorieën.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in één ruime woning op een ruim perceel, niet specifiek bedoeld voor een van de genoemde doelgroepen. De ontwikkeling zorgt echter niet voor een belemmering van de gemeentelijke uitdaging.

2 Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

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. 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.

De ontwikkeling voorziet in een ruime woning die in principe aanpasbaar is, indien dat voor de bewoner noodzakelijk is.

3 Woningbouwprogramma: de juiste toevoeging

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. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt met één – zij het beperkt – bij aan de woningbouwopgave van Veldhoven.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de woon(zorg)visie.

3.4.3 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het ‘stedelijk gebied’ gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 3.2.2. De Kempengemeenten hebben gezamenlijk een uitwerking van deze verplichting opgesteld: Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Hoewel de gemeente Veldhoven niet tot de Kempen behoort, volgt zij deze notitie ook. In deze paragraaf wordt deze notitie toegepast op de ontwikkeling.

Categorie-indeling en mate van investering

De landschapsinvesteringsregeling bevat een categorie-indeling van ontwikkelingen:



- Categorie 1: geen of een verwaarloosbare impact ten opzichte van het huidige gebruik → geen landschappelijke tegenprestatie nodig.
- Categorie 2: een beperkte impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke investering vereist.

De ontwikkeling betreft de bouw van een woning buiten in Landelijk gebied en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist.

Wijze van investering

In de kwaliteitsverbetering van het landschap is voorzien door de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel, zie Bijlage 2 — . Met deze titel is verzekerd dat elders in Brabant ten minste 1.000 m² aan stallen is gesloopt en 3.500 kg mestrechten uit de markt is genomen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in een ruime landschappelijke inpassing.

Wijze van borging

De borging van kwaliteitsverbetering van het landschap is tweeledig:

- 1 De verwerving van de ruimte-voor-ruimtetitel vindt plaats voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 2 de landschappelijke inpassing is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Deze stelt dat er sprake is van strijdig gebruik van de woning, als de landschappelijke inpassing niet (tijdig) wordt aangelegd en niet in stand wordt gehouden.

4. Omgevingstoets

Een ontwikkeling moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennend bodemonderzoek Roskam 17 (naast 19), Veldhoven” (26 juni 2023, nr. 22173.001). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 3 — bijgevoegd.

Econsultancy concludeert er een zeer beperkte verontreiniging is aangetroffen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaai en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.



Analyse

Verkeerslawaai

Econsultancy uit Swalmen heeft een onderzoek uitgevoerd naar verkeerslawaai: rapport “Onderzoek wegverkeerslawaai Roskam 17, Veldhoven” (23 juni 2023, nr. 22173.004). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 4 — bijgevoegd.

Econsultancy concludeert dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning maximaal 40 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een ontwikkeling zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor de ontwikkeling zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit is opgesteld,

geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit instrument voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 17272483_27697 (nabij Sondervick 73) zijn in Tabel 1 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	15,7 µg/m ³	12,0 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	6,1 µg/m ³	6,0 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	10,1 µg/m ³	7,4 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	17,1	14,2

Tabel 1: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo’n geval.

De ontwikkeling omvat één woning en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

Analyse

De nieuwe woning is een kwetsbaar object. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Daaruit volgt dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op de ontwikkeling. Er zijn geen externe veiligheidsrisico's. Een nadere toetsing is niet nodig.

4.4.1 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een ontwikkeling met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De nieuwe woning van de ontwikkeling betreft een nieuw geurgevoelig object. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van het bebouwde gebied van Veldhoven. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 9 geeft de achtergrondbelasting weer.



Figuur 9: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)



Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Er liggen eveneens geen pluimveehouderijen en overige veehouderijen binnen één kilometer van het plangebied. Er is geen toename van het volksgezondheidsrisico als gevolg van de ontwikkeling.



4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

De ontwikkeling ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

De ontwikkeling ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ongeveer 2,7 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen

- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van de ontwikkeling is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed ontwikkeling op omgeving

De ontwikkeling betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

In de omgeving van het plangebied vindt bedrijvigheid plaats. Tabel 2 geeft een overzicht van die bedrijvigheid, de milieucategorie en bijbehorende richtafstand, en tot slot de afstand van de bedrijfsbestemming tot het bouwvlak voor de nieuwe woning.

Adres en omschrijving	SBI-code	Milieu-categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Roskam 22 bedrijven tot milieucategorie 2	divers	2	30 m	30m
Sondervick 93 aannemersbedrijf tot milieucategorie 3.2	41, 42, 43	3.2	100 m	105 m

Tabel 2: bedrijvigheid, milieucategorieën en richtafstanden

Het bouwvlak ligt buiten de richtafstand van omliggende bedrijven. Er is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

In de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is de categorie 'D11.2 - de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' opgenomen. De ontwikkeling behoort echter niet tot deze categorie, omdat het om de toevoeging van één woning niet als stedelijk ontwikkelingsproject wordt gezien. Gelet op de resultaten uit de in dit hoofdstuk opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

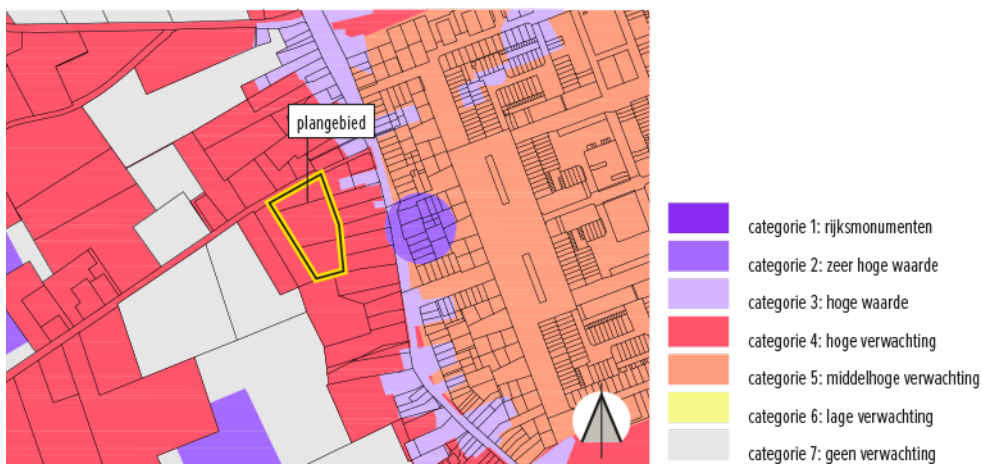
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarbij moet worden getoetst aan de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 is ingegaan. Deze wet bevat regels voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

De gemeente Veldhoven heeft de Archeologische Beleidsadvieskaart 2014 vastgesteld, waarop het plangebied in de zone "hoge verwachtingswaarde" ligt, zie Figuur 10. Conform het beleid moeten

bodemingrepen met een diepte van 0,4 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. De ontwikkeling overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 10: uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart 2014

Bij archeologisch onderzoek is het gebruikelijk om te starten met een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, waarbij boringen geplaatst worden. Omdat in de gehele omgeving van het plangebied is gebleken dat onderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk is, adviseert ArchAeO te starten met het proefsleuvenonderzoek.

Op dit moment wordt een plan van aanpak geschreven voor het proefsleuvenonderzoek. Na goedkeuring van het plan van aanpak wordt het onderzoek uitgevoerd. De resultaten worden te zijner tijd aan het dossier toegevoegd.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem, bevat voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming verplicht tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

4.9.2 Cultuurhistorie

Figuur 11 geeft een uitsnede van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 11: uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de directe omgeving is daarentegen wel sprake van waardevolle elementen:

- het bebouwingslint Sondervick is als historisch lint aangeduid;
- een aantal wegen, waaronder de Roskam, is als cultuurhistorisch waardevol element aangewezen.

De ontwikkeling leidt niet tot aanpassing van genoemde waardevolle elementen en tast daarom geen cultuurhistorische waarden aan.

4.9.3 Conclusie

Voor het aspect archeologie moeten nog vervolgstappen genomen worden. In eerste instantie in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Desondanks vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.



4.10.1 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van circa 700 meter, kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Bijlage 5 — bevat een stikstofdepositieonderzoek, waaruit volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

Econsultancy uit Swalmen heeft beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling effecten heeft op de door de Wet natuurbescherming beschermde soorten: “Rapport quickscan Wet natuurbescherming, Roskam 17 te Veldhoven” (6 juli 2023, nr. 22173.003). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 6 — .

Econsultancy concludeert dat er aanvullend ecologisch onderzoek nodig is om de aan- of afwezigheid van diverse zoogdieren, waaronder vleermuizen. Dit onderzoek moet plaatsvinden voorafgaand aan werkzaamheden in het plangebied. Uit het onderzoek moet volgen dat er geen verstoring van beschermde soorten zal plaatsvinden.

Econsultancy concludeert verder dat er geen nachtelijke verlichting is toegestaan, die is gericht op de gevel van de garage direct ten oosten van het plangebied en de bomen die aan het plangebied grenzen. Tot slot adviseert Econsultancy om rekening te houden met broedende vogels, door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of eerst een broedvogelcheck te doen.



Ondanks de noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek, kan wordt gesteld dat er sprake is van een uitvoerbaar plan. De Wet natuurbescherming biedt voldoende beschermende regels.

4.10.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige leefomgeving'. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en het Integraal beheerkader openbare ruimte. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen. Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambities 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.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel zijn de volgende regels van toepassing, die hierna verder worden uitgewerkt:

- 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 500 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel.
- Voorkeur voor een bovengrondse berging.
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is.
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.11.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

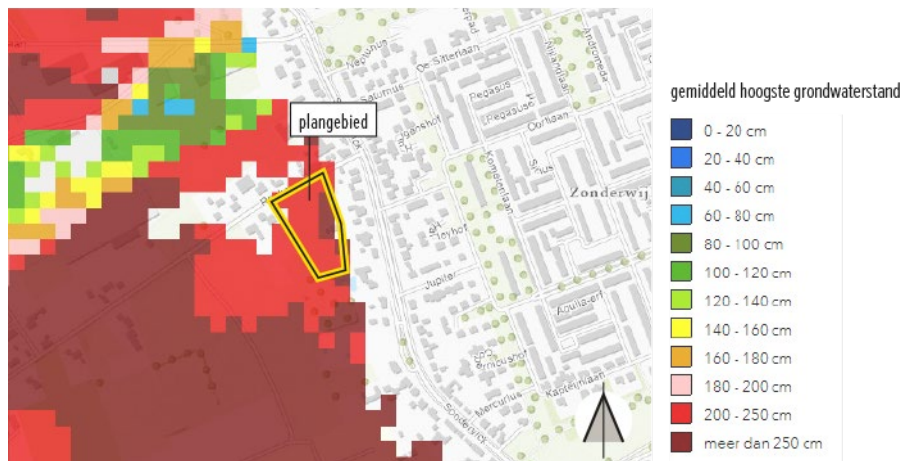
Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

Grondwater

Figuur 12 geeft de gemiddeld hoogste grondwaterstand weer. Deze bedraagt ter plaatse van het plangebied maar dan 200 cm onder maaiveld.



Figuur 12: grondwaterstand

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

Hemelwater

Toename verhard oppervlak

In het plangebied is, behoudens het te slopen schuurtje, geen oppervlakteverharding of bebouwing aanwezig. Voor de berekening van de toename van het verharde oppervlak vindt daarom geen saldering plaats.

Het in paragraaf 2.2.1 beschreven bouwplan omvat ongeveer 580 m² bebouwing en 520 m² terreinverharding, tezamen 1.100 m².

Berekening bergingsopgave

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

bergingsopgave (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op de ontwikkeling leidt tot een bergingsopgave van 66 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

Ontwerp van de bergingsvoorziening vindt plaats in samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp. De planregels bevatten een voorwaardelijke verplichting, waarmee de aanleg van de bergingsvoorziening verzekerd is.

De gedachte is om op het voorterrein, aan de zijde van de Roskam, een of meerdere verlagingen in het veld aan te leggen met een gezamenlijk volume van 66 m³ boven GHG. Het hemelwater van bebouwing en verharding zal afstromen naar dit verlaagde veld en daar opgevangen en geïnfiltreerd worden.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Roskam geloosd worden.

4.12 Beperkingen in verband met militair vliegveld Eindhoven

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Eindhoven. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Eindhoven en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

- 1 een geluidzoning
- 2 een obstakelbeheergebied
- 3 een radarverstoringsgebied
- 4 een vogelbeheersgebied
- 5 een risicogebied vanwege de opslag van munitie

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

4.12.1 Geluidzoning

De geluidbelasting als gevolg van het militair vliegveld bevat twee onderdelen:

- het geluid afkomstig van het vliegverkeer

- het geluid afkomstig van de overige activiteiten op het vliegveldterrein

Geluidbelasting vliegverkeer

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen.

Geluidbelasting overige activiteiten

De geluidbelasting van de overige activiteiten van het vliegveld zijn uitgedrukt in geluidscontouren. Daaraan is de regel verbonden dat in deze zone geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

Het plangebied ligt geheel buiten de geluidcontour van het vliegveld. Er is geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12.2 Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

- 1 De funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van $1,2^\circ$ oploopt tot 45 meter.
Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.
- 2 Het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van vier kilometer rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van $3,6^\circ$ over een afstand van twee kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.
Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 22 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 42 meter

boven maaiveld gebouwd worden. De in voorliggend bestemmingsplan toegestane bouwhoogten blijven daar ruim onder.

- 3 Het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte nul meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 meter bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van zes kilometer oploopt tot een hoogte van 70 meter.

Het plangebied ligt buiten het gebied van het ILS. Er is geen nadere toetsing nodig.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

4.12.3 Radarverstoringgebied

Een aantal militaire vliegvelden beschikt over een radarsysteem, die 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten binnen 15 kilometer tot het radarsysteem kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld.

Het militaire vliegveld Eindhoven heeft zelf geen radarsysteem. Het plangebied ligt op meer dan vijftien kilometer van radarsystemen van andere vliegvelden. Er is geen nadere toetsing nodig.

4.12.4 Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa zes kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

De ontwikkeling omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben. Het plan voldoet daardoor aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

4.12.5 Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet



toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag. Het plan voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Samenspraak

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij hij individuele gesprekken heeft gevoerd met de omwonenden. Daarbij hebben de omwonenden op een formulier aangegeven dat zij kennis hebben genomen van het plan en eventueel hun opmerkingen geplaatst. De formulieren zijn bijgevoegd als Bijlage 7 — .

5.2.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners. Hieronder zijn de ingekomen reacties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant geeft aan in te kunnen stemmen met het concept ontwerpbestemmingsplan, mits een ruimte-voor-ruimtetitel is verworven en bijgevoegd.

De ruimte-voor-ruimtetitel is inmiddels als Bijlage 2 — bijgevoegd.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel merkt het volgende op:

- Er wordt in het plan voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang (60 mm per m² toename bebouwd/verhard oppervlak). Bij een extreme bui (wat in de toekomst vaker zal voorkomen) kan de waterbergingsvoorziening even overbelast zijn. Het waterschap adviseert daarom om te zorgen voor een uitloop naar het hooiland zodat het overtollige water daarnaartoe kan stromen.
- Zorg ervoor dat de aanliggende (woon)percelen geen wateroverlast ervaren.
- Zorg ervoor dat de wadi goed functioneert zodat deze weer leeg is voor een volgende bui. De infiltratiesnelheid bepaald wanneer een voorziening weer leeg is. Wellicht dat een bodemverbetering nodig is om de infiltratie eventueel te versnellen.

De opmerkingen van het waterschap worden meegenomen in het definitieve ontwerp van de terreininrichting. Opgemerkt wordt dat de planregels een voorwaardelijke verplichting bevatten waarmee het aanleggen van een goed functionerende waterberging is geborgd.

Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie ziet geen aanleiding om opmerkingen te maken op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Gasunie

Gasunie zag geen aanleiding om opmerkingen te maken op het concept ontwerpbestemmingsplan.

6. Juridische opzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00189-0301. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

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

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

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



6.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

6.3 Toelichting op de regels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3: Groen – Stedelijk

De bestemming ‘Groen – Stedelijk’ staat de aanleg van opgaand groen toe, mede bedoeld voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel.

Artikel 4: Wonen - Vrijstaand

Deze bestemming maakt de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk. De planregels bevatten beperkingen aan de situering en omvang van gebouwen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische resten, bevat deze dubbelbestemming een onderzoeksplicht voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m².

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 6: Anti-dubbelregel

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

Artikel 7: Algemene bouwregels

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



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

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Hierin zijn regels opgenomen in verband met het zogenaamde vogelbeperkingengebied vanwege het nabijgelegen vliegveld Eindhoven. Dit leidt tot een verbod voor bepaalde vormen van grondgebruik en functies.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11: Overige regels

Dit artikel bevat voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeerplaatsen, de aanleg van voorzieningen voor waterberging en bescherming van natuurwaarden.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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



Bijlagen

Bijlage 1 – Voorlopig ontwerp landschapstuin

Bijlage 2 – Ruimte-voor-ruimtetitel

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 – Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 – Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 – Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 7 – Formulieren Omgevingsdialoog

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl