

**Bestemmingsplan  
Hoogeind 25 Veldhoven**  
Toelichting



## Toelichting bestemmingsplan Hoogeind 25 Veldhoven

**in opdracht van**

Hooghe Schippershoeve B.V.  
Hoogeind 25  
5507 PV VELDHOVEN

**betreffende locatie**

Hoogeind 25  
Veldhoven

**documentkenmerk**

2212/046/FB-01

**versie**

B

**vestiging**

Nuenen

**datum**

24 november 2023

**opgesteld door:**

ing. F.C.A. van den Borne  
Projectleider Ruimtelijke Ordening

**gecontroleerd door:**

ing. C. de With  
Projectleider Ruimtelijke Ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

**Tritium Advies B.V.**

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. [info@tritium.nl](mailto:info@tritium.nl)

I. [www.tritium.nl](http://www.tritium.nl)

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

# Inhoudsopgave

	pagina
<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	2
<b>2 Beschrijving ontwikkeling</b>	<b>4</b>
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
<b>3 Beleidskader</b>	<b>6</b>
3.1 Nationaal beleid	6
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport	16
3.3.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	17
3.3.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	18
3.3.4 Nota toerisme en recreatie	19
3.3.5 Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven	20
3.3.6 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	21
<b>4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>22</b>
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	23
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Geur en gezondheid	29
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.8 Water	34
4.9 Flora en fauna	41
4.10 Verkeer en parkeren	43
4.11 Kabels en leidingen	44
4.12 Milieueffectrapportage	44
4.13 Duurzaamheid	45
<b>5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>46</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	46
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>47</b>
6.1	Plansystematiek	47
6.2	Toelichting op de verbeelding	47
6.3	Toelichting op de regels	48
	<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>50</b>

# 1 Inleiding

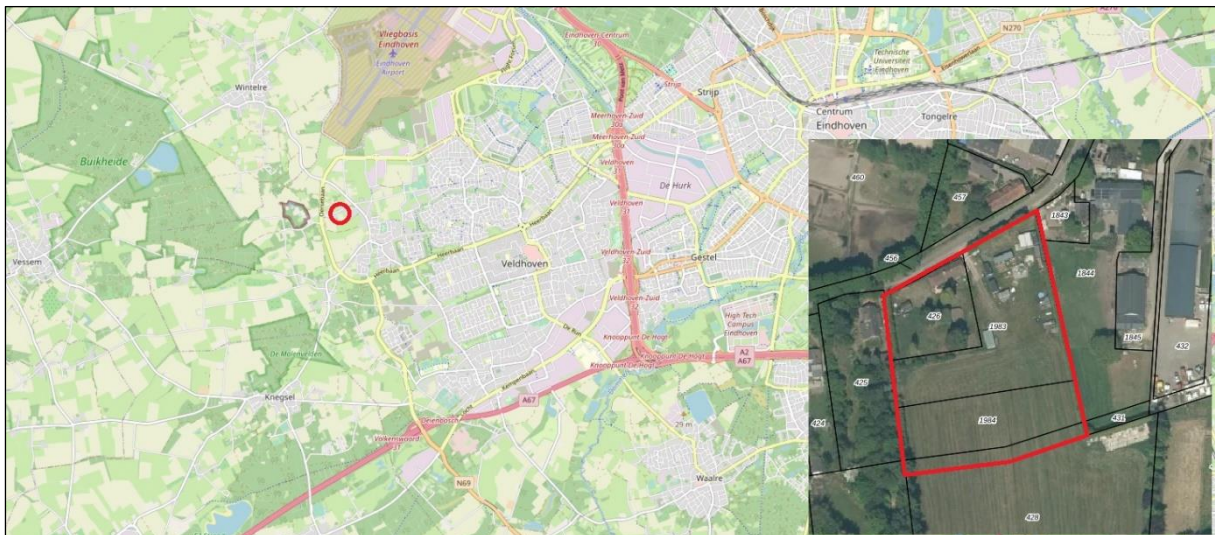
## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Hoogeind 25, 5507 PV te Veldhoven te gaan herontwikkelen. Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het bestaande woonperceel ten behoeve van recreatieve doeleinden met kleinschalige functionele verblijfsaccommodaties (3 logiesgebouwen met in totaal 12 kamers) voor reizigers en recreanten. De bestaande woning zal worden behouden en overeenkomstig de bestaande planologische mogelijkheden worden uitgebreid tot circa 1.500 m<sup>3</sup> wooninhoud. Daarnaast zullen er een aantal ondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd, zoals een schop, overkapping en parkeerplaatsen.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Hoogeind 25 te Veldhoven in buurtschap "Hoogeind" in het noordwesten van gemeente Veldhoven. Het plangebied omvat de percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Veldhoven, sectie G, perceelnummers 426, 428 (gedeeltelijk), 1983 en 1984. De omvang bedraagt circa 9.000 m<sup>2</sup>.

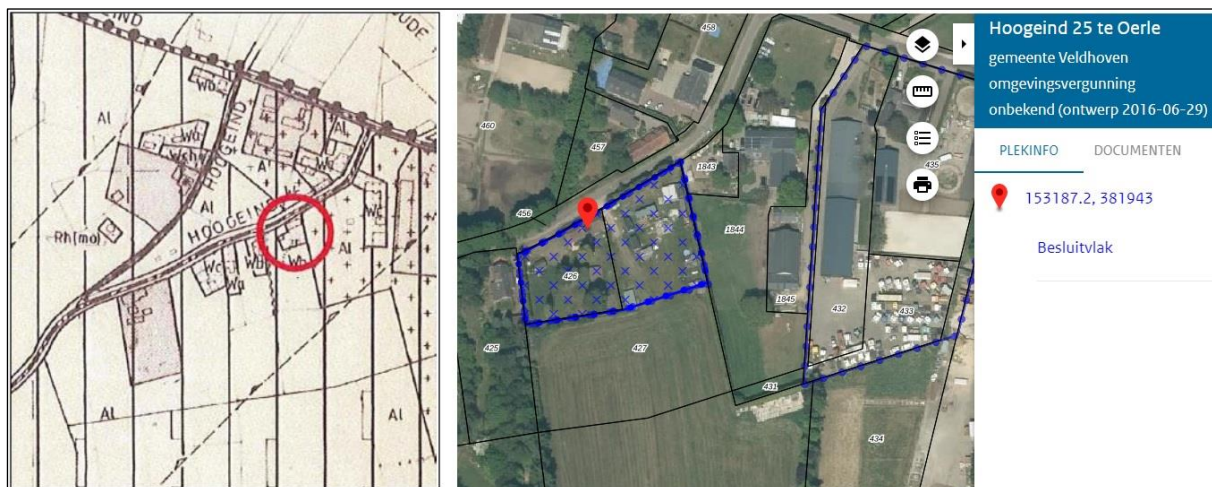


**Figuur 1.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld/omlijnd)**

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1988" dat op 13 februari 1990 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Het plangebied is ter plaatse van de bestaande woning en bijgebouwen bestemd als 'Burgerwoning' met de aanduiding 'b' (500 m<sup>3</sup> inhoud woning, 65 m<sup>2</sup> oppervlakte vrijstaande bijgebouwen), en ter plaatse van de agrarische gronden als 'Agrarisch met landschappelijke waarde'.

Daarnaast is op 1 juli 2016 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo) verleend voor het vergroten van de inhoud van de woning en het vergroten van de bijgebouwen aan het Hoogeind 25 naar respectievelijk 1.500 m<sup>3</sup> en 200 m<sup>2</sup> (kenmerk vergunning: OV2015-001).



**Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning Hoogeind 25**

De exploitatie van recreatieve doeleinden en de realisatie van de kleinschalige functionele verblijfsaccommodaties is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning. Derhalve wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen om het beoogd planvoornemen mogelijk te maken.

## 1.4 Leeswijzer

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

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

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin staat de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en een motivatie hoe de ontwikkeling daarbinnen past. In

hoofdstuk 4 wordt getoetst of er straks sprake is van een goed 'woon- en leefklimaat' aan de hand van uitgevoerde milieuonderzoeken en diverse planologische aspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid en de procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg over het bestemmingsplan als juridisch kader waarbij ook een korte uitleg van de regels wordt gegeven.

## 2 Beschrijving ontwikkeling

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

### 2.1 Bestaande situatie

Zoals in de inleiding aangegeven is het plangebied gelegen aan het Hoogeind 25 te Veldhoven, in buurtschap "Hoogeind" in het noordwesten van gemeente Veldhoven. Hoogeind is nog steeds als zelfstandig buurtschap herkenbaar, ondanks de moderne invloeden van de verstedelijking. Dit heeft onder andere te maken met de aanwezigheid van Eindhoven Airport, welke ten noordoosten van het plangebied is gelegen. Hoogeind zelf bestaat als buurtschap uit een afwisseling van landelijk vormgegeven woningen, ruime kavels en open bolle akkercomplexen. Karakteristieke elementen daarin, zoals hagen, solitaire bomen, bomenlanen, inritten van grind en houten poorten, zijn nog steeds aanwezig. Ook het typerende, cultuurhistorisch waardevolle patroon van uitwaaierende wegen is bewaard gebleven. Het landschap rondom Hoogeind wordt hiermee gekenmerkt als een waardevol coulisselandschap. Vanwege deze historisch gegroeide lintstructuren is er een gemengde functionele structuur aanwezig, bestaande uit een mix van diverse agrarische en niet-agrarische functies (zoals wonen, (voormalige) agrarische bedrijvigheid, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen). Kijkend naar het plangebied zelf wordt de ruimtelijke structuur gekenmerkt door een vrijstaande (na-oorlogse) woonboerderij met diverse vrijstaande bijgebouwen en landschapselementen (veelal uitheems, zoals coniferen). Deze elementen zijn, in tegenstelling tot vergelijkbare elementen in de directe omgeving, weinig waardevol te noemen. Dit ondanks de potentie van de locatie.



**Figuur 2.1: Luchtfoto bestaande situatie**



## 2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het bestaande woonperceel en de agrarische percelen ten behoeve van recreatieve doeleinden met kleinschalige functionele verblijfsaccommodaties, te weten 3 logiesgebouwen met in totaal 12 kamers met bijbehorende voorzieningen, voor reizigers en recreanten. De bestaande woonboerderij zal worden behouden, verbouwd en uitgebreid tot circa 1.500 m<sup>3</sup> wooninhoud, één en ander in de agrarische karakteristiek van de omgeving, in de context van het coulisselandschap.

De woonboerderij zal worden getransformeerd tot een ware, Brabantse langgevelboerderij met aangebouwde "stal". De nieuwe "schuren" ten behoeve van de logies zullen worden gepositioneerd in een typisch boerenerf model. Ook een schop en hoischuur ter utilitaire ondersteuning, het parkeerterrein en de bijbehorende voorzieningen worden geïntegreerd in dit boerenerf. Door deze nieuwe recreatieve voorzieningen in te passen in het boerenerfmodel ademt de beoogde situatie de sfeer van het cultuurhistorisch waardevolle buurtschap Hoogeind.

Hierna volgt een sfeerimpressie van de beoogde ontwikkeling. In de bijlage is een uitgebreide motivering en bijbehorend ontwerp opgenomen inzake de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van het plan.



**Figuur 2.2: Sfeerimpressie beoogd planvoornemen**

## 3 Beleidskader

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

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

##### **Nationale belangen**

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

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

##### **Omgevingsinclusieve benadering**

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

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

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

### **Afwegingsprincipes**

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

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

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

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

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden. De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Wel is er in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking een Laddertoets uitgevoerd, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ook hier wordt in de navolgende paragrafen verder op ingegaan.

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

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

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

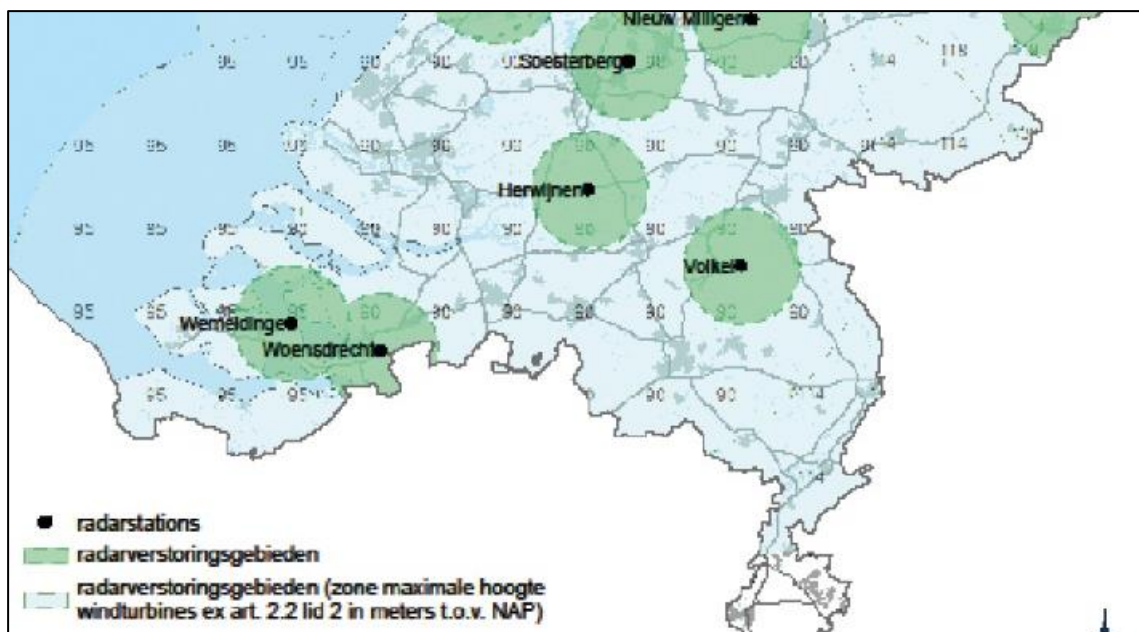
Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven (figuur 3.1). Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro.



**Figuur 3.1: Uitsnede kaart Rarro, obstakelbeheergebied Vliegbasis Eindhoven**

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringsgebied van verschillende radarstations. Op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaantvaardbare 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 radarverstoringsgebied, maar in de daaromheen liggende ring (figuur 3.2). 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 radarverstoringsgebied geen regeling te worden opgenomen en is het bestemmingsplan verder in overeenstemming met het bepaalde hierover in het Rarro.



**Figuur 3.2: Uitsnede kaart Rarro, radarverstoringsgebieden**

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Relevante wet- en regelgeving

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

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

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

#### Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een functiewijziging met de vestiging van een kleinschalige verblijfsrecreatieve functie op een bestaand bouwperceel in het bestaande bebouwde gebied van Veldhoven. Het plan is bescheiden in aard en omvang in relatie tot de omgeving. De Laddertoets kan hiermee buiten beschouwing blijven.

Desalniettemin is in opdracht van initiatiefnemer een bedrijfsplan opgesteld waarin een marktverkenning is verricht en de behoefte aan de kleinschalige recreatieve voorzieningen inzichtelijk is gemaakt. Deze is aan de bijlage toegevoegd.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op (naar verwachting) 1 januari 2024, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

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

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

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied zelf. Wel is er een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin voorwaarden zijn gesteld met oog op de belangrijkste beleidsthema's. In de volgende paragraaf wordt daar verder op ingegaan.

### 3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### **Brabantse omgevingsverordening**

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de invoering van de Omgevingswet waarvan de inwerkingtreding op dit moment voorzien is op 1 januari 2024. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over:

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

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

**H1 Inleidende bepalingen**

**H2 Omgevingswaarden**

**H3 Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en H4 Instructieregels omgevingsvergunning**

Grondwater algemeen (GBES), bescherming waterwingebieden, grondwaterverontreiniging, stortplaatsen, ontgronding, stiltegebied, natuur, ontgassing, provinciale wegen

**H5 Instructieregels gemeenten:**

Omgevingskwaliteit en basisprincipes, basis op orde, klimaat, energie, verstedelijking, vitaal platteland

**H6 Instructieregels waterschappen:**

Doorwerking omgevingswaarden, keringen en wateroverlast, watersysteembeheer, waterbeheer

**H7 Instructieregels aan GS:** vaststellen beleid, regionaal overleg, monitoring, adviescommissies

**H8 Toedeling taken en bevoegdheden:** fauna-, vaarweg-, zwemwaterbeheer,

**H9 Informatieplichten en H10 Overgangsrecht en slotbepalingen**

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

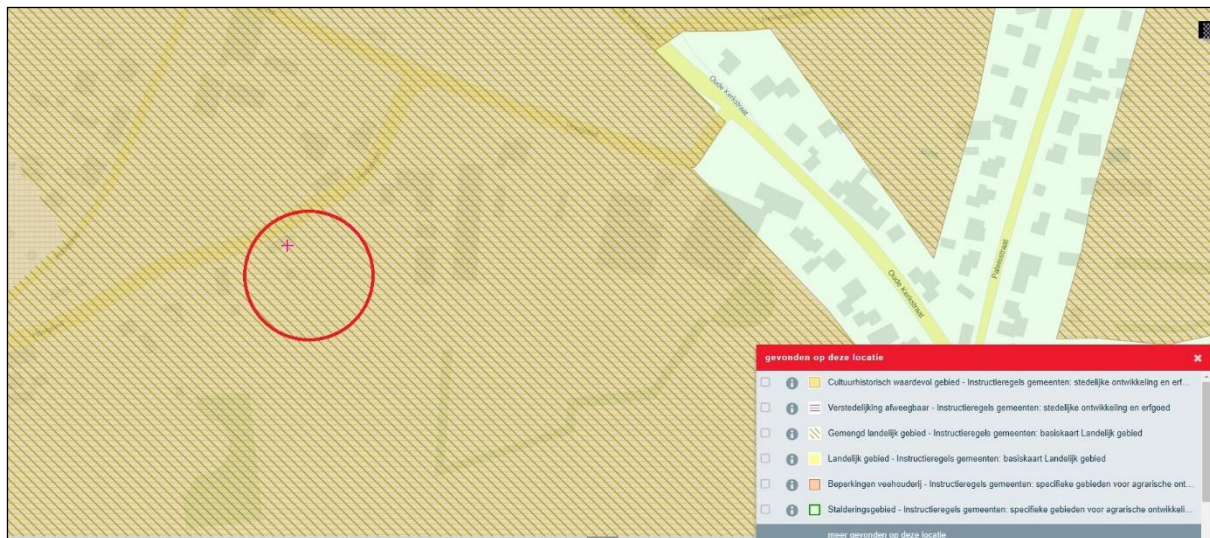
### **Interim omgevingsverordening**

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per (naar verwachting) 2024 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

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

### **Planspecifiek**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding is te zien dat er een aantal werkingsgebieden gelden voor het plangebied, te weten 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied', 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Tevens zijn de werkingsgebieden van 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' van toepassing, doch enkel relevant voor agrarische (veehouderij)bedrijven. Deze functies worden binnen het bestemmingsplan niet toegestaan en worden verder derhalve buiten beschouwing gelaten.



**Figuur 3.3: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening (instructieregels aan gemeenten), plangebied rood omcirkeld**

In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de betreffende aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

#### *Evenwichtige toedeling van functies*

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies houdt in dat er bij een ruimtelijke ontwikkeling invulling gegeven dient te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (bestaand stedelijk gebied, of een bestaand bouwperceel), behalve in de gevallen dat er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen uit de Iov N-B is toegestaan. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling voldaan te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook dienen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag 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.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.



Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat of de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (kwaliteitsverbetering van het landschap) kan hier onderdeel van uit maken.

Indien een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied is bepaald dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hierbij dient gemotiveerd te worden dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan (of hoe de afspraken uit het regionaal overleg worden nagekomen, met een passende financiële bijdrage in het landschapsfonds en de verslaglegging van de besteding hieromtrent). Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### *Vestiging niet-agrarische functie in het Landelijk gebied*

Een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel indien de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten worden betrokken:

- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Daarnaast mag geen splitsing plaatsvinden van het bouwperceel, dient overtollige bebouwing te worden gesloopt en mag de vestiging geen betrekking hebben op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Geborgd dient te worden dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting, waartoe de volgende aspecten worden betrokken:

- over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor een vrijetijdsvoorziening een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

### *Verstedelijking afweegbaar*

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als er binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is, transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, 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).

### *Cultuurhistorisch waardevol gebied*

Een bestemmingsplan binnen het Cultuurhistorisch waardevol gebied dient mede aandacht te besteden aan het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en dient regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

## **Conclusie relatie met voorliggend plan**

### *Evenwichtige toedeling van functies*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een bestaand bouwperceel, waarbij de ontwikkeling op grond van artikel 3.73 van de Iov N-B kan worden toegestaan (zie toetsing in de navolgende paragraaf). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen één bouwperceel, zoals blijkt uit de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is in de beschrijving van de beoogde situatie en in de bijlage van de toelichting een uitgebreide ruimtelijke en landschappelijke inventarisatie, analyse en visie opgenomen waarmee het ontwerp tot stand is gekomen en waarbij toepassing is gegeven aan de lagenbenadering.

Onderhavige ontwikkeling omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in het gebied Hoogeind en haar omgeving zijn betrokken. Dit door de transformatie van een bestaand bouwperceel naar een gebiedseigen en cultuurhistorisch waardevol boerenerf met een vraaggericht programma, welke passend is binnen de ontwikkelingsvisie van Hoogeind (zie paragraaf 3.3 gemeentelijke visie) en waarbij de kwaliteit van het landschap ter plaatse wordt verbeterd. Hierdoor is er sprake van een meerwaardecreatie.

Met oog op de kwaliteitsverbetering van het landschap is in de bijlage van deze toelichting een notitie kwaliteitsverbetering van het landschap toegevoegd, waaruit blijkt dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarbij er voldoende geïnvesteerd wordt in de kwaliteitsverbetering van het landschap (zowel kwalitatief als kwantitatief).

Gezien voorgaande wordt er toepassing gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

### *Vestiging niet-agrarische functie in het Landelijk gebied*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel aan het Hoogeind 25 te Veldhoven, dit met een omvang van circa 9.000 m<sup>2</sup> (hiermee is de omvang van de bebouwing nooit meer dan 1 hectare). De bestaande woning zal behouden blijven en uitgebreid worden als zijnde bedrijfs- c.q. dienstwoning bij het recreatieve bedrijf (overeenkomstig de reeds vergunde planologische mogelijkheden). Alle bouwwerken en voorzieningen maken deel uit van één en hetzelfde bouwperceel; er zal geen splitsing van het bouwperceel plaatsvinden. Zoals ook in de vorige paragraaf is beschreven is de ontwikkeling gebiedsgericht overeenkomstig de ontwikkelingsvisie van Hoogeind (zie paragraaf 3.3 gemeentelijke visie). De effecten die deze ontwikkeling heeft op de diverse aspecten, waaronder mobiliteit, leefbaarheid, etc. zijn in deze toelichting uitgebreid getoetst. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de relevante omgevingsaspecten. Ook is in het ontwerp, bij de kwaliteitsverbetering van het landschap en bij de toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking, gemotiveerd in hoeverre de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Deze kleinschalige recreatieve functie is qua aard en omvang vastgelegd binnen de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, waarbij tevens is verzekerd dat de opslag en stalling plaatsvindt binnen gebouwen. Ondanks dat het niet de bedoeling is dat de kleinschalige recreatieve functie ter plaatse qua aard en omvang vergroot zal worden en daardoor niet meer passend zal zijn binnen de maximale toegestane omvang, zal het bedrijf verplaatsen naar een passende locatie indien dit wel het geval is.

### *Verstedelijking afweegbaar*

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, maar in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel (zie hiervoor).

### *Cultuurhistorisch waardevol gebied*

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied Akkercomplex Zandoerle. Het gebied is een open akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Ten zuiden van het akkercomplex ligt de buurtschap Zandoerle. De buurtschap kent relatief veel oude (langgevel) boerderijen. De vanouds aanwezige beslotenheid bij Zandoerle als gevolg van de vele houtsingels en bosjes is grotendeels bewaard gebleven. Midden over de akker loopt de zandweg Wintelrese Dijk, een onderdeel van de oude landweg tussen Oirschot en Zandoerle. Er was een relatie met de omringende heidevelden en met de korenmolen die op de heide bij het Huismeer stond.

Met het ontwerp en de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling is veelvuldig aandacht besteed aan het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de onderkende cultuurhistorische waarden en kenmerken (zie uitgebreide toelichting ontwerp en landschappelijk inpassingsplan in de bijlage). De uitgangspunten hiervan zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, waardoor is verzekerd dat de cultuurhistorische waarden ook in de toekomst afdoende beschermd zijn.

Gezien voorgaande wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt aangegeven waar de gemeente 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

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

#### Planspecifiek

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als gezonde en duurzame woonwijken (gedeelte bestaand bouwperceel) en buitengebied (gedeelte uit te breiden bouwperceel). Gezien de ligging in buurtschap Hoogeind en de ruimtelijke claim met name plaatsvindt op het agrarisch perceel in het buitengebied, wordt de ontwikkelingsrichting van het buitengebied beschouwd.



**Figuur 3.4: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Veldhoven (planlocatie rood omcirkeld)**

Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat in het buitengebied zowel wordt gewerkt en gerecreëerd als gewoond. Ruimte komt met name vrij in bestaand vastgoed, zoals ook aan de Hoogeind 25, waarbij per geval gericht gekeken wordt naar de invulling om de eigenaren perspectief te bieden en de kwaliteit van het buitengebied op orde te houden. Zo kan vrijkomende bebouwing ruimte bieden aan bijvoorbeeld het kleinschalig ontwikkelen van werken of maatschappelijke voorzieningen, binnen de kaders van de ruimtelijke kwaliteit met versterking van de functies natuur, landschap en recreatie en met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptie.

In de gebiedskaders is opgenomen dat het Kempisch landschap, welke gekenmerkt wordt door de afwisseling van openheid en een coulisselandschap, naast landbouw en natuur met de rust en recreatiemogelijkheden, ook een functie heeft als uitloopgebied voor het stedelijke gebied. Binnen de twee kilometer van bestaand stedelijk gebied, zoals bij Hoogeind het geval is, staat deze functie zelfs voorop. Om het buitengebied leefbaar te houden en een bijdrage te leveren aan het versterken van de omgevingskwaliteit worden herbestemmingen en kleinschalige ontwikkelingen, zoals recreatieve activiteiten, gefaciliteerd. Evenals kleinschalige ontwikkelingen aan de randen van de kernen, waarbij rekening gehouden dient te worden met het behoud van de waarden in het gebied. Ook wordt ingezet op de uitbreiding en verbetering van een fijnmazig recreatief netwerk. Bovenal wordt ingezet op een gebiedseigen ontwikkeling met behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit en waarbij rekening gehouden wordt met klimaatadaptie (zoals waterberging).

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

Voorliggende ontwikkeling geeft invulling aan het herbestemmen van een bestaand bouwperceel ten behoeve van een kleinschalige recreatieve functie in buurtschap Hoogeind (als uitloopgebied van het bestaand stedelijke gebied). Niet alleen wordt hiermee aansluiting gevonden bij het fijnmazige recreatieve netwerk, ook wordt er ingezet op een aanzienlijke kwaliteitsimpuls van de onderkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit door het creëren van een kleinschalig en kwalitatief hoogwaardig boerenerf (zie toelichting ontwerp en landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap). De beoogde ontwikkeling past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.

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

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

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

### **Planspecifiek**

Het plangebied is met betrekking tot verkeer verder niet gelegen nabij knelpunten, aandachtslocaties of ontwikkellocaties. Het plangebied wordt ontsloten via het Hoogeind, een voor autoverkeer doodlopende straat binnen de wegcategorie "erftoegangsweg", waarna het verkeer zich als snel via de Oude Kerkstraat op de Oersebaan bevindt. Deze hebben afdoende capaciteit om het beperkte aantal extra verkeersbewegingen van voornamelijk lichtverkeer af te wikkelen. De parkeerbehoefte van het plan wordt conform het beleid op eigen terrein voorzien. De verkeersveiligheid en leefbaarheid komen daarmee niet in het geding. Nabij het plangebied lopen twee fietsroutes, waarvan er één is aangemerkt als recreatief. Het planvoornemen sluit met de ontwikkeling aan op deze doelgroep van 'recreanten'.

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

Gezien voorgaande pas het planvoornemen binnen de uitgangspunten van het GVVP Veldhoven.

### **3.3.3 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 'aantrekkelijke woonwijken' van toepassing. Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied wordt hierbij ook gezien als een eigen wijk met een eigen karakter.

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

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

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

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

Het plan is zorgvuldig en vanuit een goede stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke analyse tot stand gekomen. De kernwaarde van aantrekkelijke woonwijken en de architectuurprincipes zijn hierbij in acht genomen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan en architectonische uitwerking van het ontwerp, welke aan de bijlage is toegevoegd.

### 3.3.4 Nota toerisme en recreatie

Deze nota beschrijft het integraal toeristisch-recreatief beleid van de gemeente met een aantal concrete acties gericht op een optimale benutting van de toeristische-recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente.

De gemeente Veldhoven vindt het belangrijk dat de gemeente een goede plek wordt om te recreëren. In Veldhoven is het toeristisch-recreatief aanbod vooral gericht op dagrecreatie in de natuur. De buitengebieden in Veldhoven hebben een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied. Door veranderingen in de agrarische sector is het buitengebied van karakter aan het wijzigen. Die wijzigingen kunnen worden benut om de recreatiemogelijkheden te versterken. Voor wandelen en fietsen in het buitengebied is de behoefte ontstaan aan plaatsen waar men iets kan nuttigen zoals een beperkte terrasvoorziening bij een langs de route gelegen boerderij.

De volgende criteria zijn van invloed op de toekomstige recreatievoorziening op Hoogeind 25 (zie tevens bedrijfsplan).

#### *Kaders voor T&R beleid:*

- *Het verzorgingsgebied van recreatieve functies bevat tenminste de gehele gemeente.*
- *Naast de ontwikkelingen in de verblijfsaccommodaties voor kamperen, glamping en campers, is uit de trends en ontwikkelingen gebleken dat er een grotere behoefte bestaat aan overnachtingsmogelijkheid in onder meer Bed & Breakfast gerelateerde vormen. Dit geldt voor zowel de overnachtingsmogelijkheden voor het zakelijk als het recreatief toerisme. In de op te stellen Ruimtelijke Structuur Visie Veldhoven is al aangegeven dat de nieuwe economische ontwikkelingen binnen de gemeente Veldhoven vragen om uitbreiding van hotels voor de opvang van de zakelijke toerist in Veldhoven. Of zich al dan niet meer hotels of B&B 's in Veldhoven zullen vestigen is een kwestie van marktwerking.*

#### *Uitgangspunten voor T&R beleid:*

- *Geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte, waarbij de kwaliteit van zowel groen/natuur als de te ontwikkelen activiteiten in het buitengebied in evenwicht blijven. De buitengebieden in Veldhoven hebben een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied. De diversiteit van de producten en een goede promotie moeten het aanbod op de kaart zetten.*
- *Een goede samenwerking tussen de overheid en de ondernemers in de Toerisme & Recreatie Branche is onontbeerlijk, met een goed besef van ieders rol en verantwoordelijkheid.*
- *Overleg met de provincie.*
- *Een van de deelvisies van het landschapsbeleidsplan is het behouden en versterken van de functionele karakteristiek van het huidige landschap, vanuit landschappelijk oogpunt.*

#### *Doelen T&R beleid gemeente Veldhoven:*

- *Recreatie draagt bij aan de kwaliteit van het leven. Toerisme en recreatie hebben een maatschappelijk belang. Recreatie moet rust en ontspanning bieden, moet het gevoel van welbevinden (wel zijn) versterken.*
- *Meewerken aan een groeiend bezoekersaantal voor Veldhoven en regio de Kempen. Er liggen kansen op het gebied van Toerisme & Recreatie, zeker wanneer er (verder) in geïnvesteerd wordt. Veldhoven kan fungeren als sluis van het stedelijk gebied naar de regio de Kempen (buitengebied). De "Poort van de Kempen" als uitval- en invalpunt. Veldhoven kan ook inspelen op de groei van het zakelijk toerisme, gezien de aanwezigheid*

*van de Hightechbedrijven in de omgeving.*

- *De inrichting van wandel- en fietsroutes verbeteren:*
  - o *Op diverse plaatsen langs de fiets- en wandelroutes rustplekken creëren door middel van het plaatsen van banken, picknickplaatsen, kleinschalige schuilhutten.*
  - o *Langs de routes verwijzingen opnemen naar bijvoorbeeld archeologische of educatieve natuurvoorzieningen.*
  - o *De routes/voorzieningen zo optimaal toegankelijk maken voor gehandicapten. .*
  - o *Samen met de betrokken ondernemers een toeristisch/recreatieve visie ontwikkelen op het gebied Zandoerle/Toterfout en de samenhang tussen de attracties in dat gebied.*
  - o *Het opstellen van een recreatieplan voor Zilverackers, dat past bij de ambitie van de nieuwe wijk.*
- *Creëren van een eigen T&R-identiteit:*
  - o *Uitwerken promotiebeleid, -middelen en -kanalen*
  - o *Ontwikkeling sterk en gevarieerd toeristisch-recreatief aanbod*
  - o *Samenwerking ondernemers – overheid – regio (SRE)*
  - o *Levendigheid City Centrum en dorpskernen*

### 3.3.5 Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven

Deze visie uit 2011 betreft een gemeentelijk toetsingskader om nieuwe ontwikkelingen te kunnen toetsen, en tegelijkertijd betreft het ook een ontwikkelingsrichting om kansen te kunnen benutten en in samenhang te kunnen uitvoeren.

De visie richt zich op het uitdragen van een overkoepelende identiteit. In deze identiteit staat het rustige en groene imago, het gevarieerde en fraaie landschap centraal. Het betreft een authentiek stukje Brabant, waarin de rijke cultuurhistorie nog zichtbaar is. Het is een gezinsvriendelijk en gevarieerd gebied. Het gebied heeft een imago van rust, groen, veilig en gezinsvriendelijk.

Het gebied heeft vele kwaliteiten die het tot een aantrekkelijk verblijfsgebied maken: de kleinschaligheid en variatie in het landschap, de natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de recreatiebedrijven die ieder voor zich het bekijken waard zijn. Daarnaast geeft de ligging grenzend aan Veldhoven het gebied een specifieke functie: als stedelijk uitloopgebied voor de inwoners van Veldhoven. Het diverse aanbod aan recreatievoorzieningen en het aantrekkelijke landschap vormen samen een uniek recreatief product met lokale en regionale aantrekkingskracht.

De nadruk ligt op versterking van de kwaliteit en diversiteit van het aanbod. Gestreefd wordt naar unieke en onderscheidende vormen van verblijfsrecreatie. Bij de recreatieve ontwikkeling van het gebied staat centraal dat de recreatieve potenties benut worden maar dat de huidige waarden – natuur en landschap, cultuurhistorie, rust en het aantrekkelijke woon- en leefklimaat – behouden moeten blijven en liefst versterkt worden: de nadruk ligt op kwaliteit.

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

Met de beoogde ontwikkeling van de kleinschalige verblijfsrecreatieve eenheden in de setting van een typische boerenerf in het buurtschap Hoogeind wordt ingespeeld op de doelen en uitgangspunten van het beleid omtrent toerisme en recreatie vanuit zowel de Nota toerisme en recreatie, als de Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven.



### 3.3.6 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

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

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

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

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

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

### 4.1 Bodem

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

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk waarmee de bestemming ter plaatse gewijzigd wordt en bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

#### *Resultaten bodemonderzoek(en)*

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

#### *Deellocatie A: noordelijk terrein*

Zintuiglijk zijn plaatselijk in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met sporen puin. In de bovengrond en ondergrond is geen verontreiniging aangetoond. Het freatische grondwater bleek op een diepte van >5,0 m-mv aanwezig te zijn. Derhalve is de uitvoering van een grondwateronderzoek achterwege gelaten.

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond boven de detectiegrens van >2 mg/kg d.s. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Deellocatie B: overig terrein*

Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen in de grond. In de zintuiglijk schone bovengrond werd een lichte verontreiniging met cadmium aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond werd geen verontreiniging aangetoond.

#### *Toetsing hypothese*

De onderzoeksresultaten ter plaatse van deellocatie A zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetoonde lichte verontreinigingen ter plaatse van deellocatie B zijn niet in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht

is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

### *Resumé*

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor (her)ontwikkeling.

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

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

## 4.2 Geluid

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

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

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van een drietal verblijfsaccommodaties en bijbehorende dagrecreatie. Daarnaast wordt de bestaande woning uitgebreid. De uit te breiden woning betreft in het kader van Wet geluidhinder een geluidgevoelig object, de verblijfsaccommodaties c.q. logiesgebouwen niet. Desalniettemin dient in het kader van deze bestemmingsplanprocedure verantwoord te worden in hoeverre er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

### *Wegverkeerslawaaï*

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. De uit te breiden woning en te realiseren logiesgebouwen zijn niet gelegen binnen de zonering van wegen. Toetsing aan de normen op basis van de Wet geluidhinder wordt niet noodzakelijk geacht. In het kader van de verantwoording van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de uit te breiden woning en te realiseren logiesgebouwen met verblijf is een akoestisch onderzoek opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd.

### *Industrielawaai*

De locatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een bedrijf of (geluidgezoneerd) bedrijventerein. In het kader van de toetsing bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 4.4) is gebleken dat het plangebied niet gelegen is binnen het akoestisch invloedsgebied van de nabijgelegen bedrijven, en dat de omliggende woningen ook niet zijn gelegen binnen het invloedsgebied van de beperkte recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Een afdoende woon- en leefklimaat als gevolg van de planontwikkeling kan daarmee worden verzekerd. Het aspect industrielawaai is dan ook niet nader onderzocht.

### *Spoorweglawaai*

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij de geluidzone van een spoorlijn. Toetsing aan de normen vanuit Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan daarmee worden verzekerd.

### *Luchtvaartlawaai*

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

De te realiseren planobjecten zijn gelegen buiten de 35Ke-geluidszone als gevolg van de luchthaven. Het aspect luchtverkeerslawaai levert daarom geen beperkingen op voor dit plan. Vanwege de ligging in de nabijheid van het vliegveld en de ligging binnen de 30Ke-contour is het aspect luchtverkeerslawaai wel onderzocht in het kader van de verantwoording van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de uit te breiden woning en te realiseren logiesgebouwen met verblijf. Dit is opgenomen in het eerder vernoemde akoestisch onderzoek welke als bijlage is toegevoegd.

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

De aspecten industrie- en spoorweglawaai vormen bij voorbaat geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect weg- en luchtverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek opgesteld met oog op de verantwoording van het akoestisch woon- en leefklimaat in het kader van deze procedure. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met oog op het planvoornemen.

## 4.3 Luchtkwaliteit

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

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen

(luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

*Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

*Goede ruimtelijke ordening*

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

*Beoordeling plan*

Er wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast is de NIBM-toets uitgevoerd om te bepalen in hoeverre het project een bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat de realisatie van 12 logiesaccommodaties en de bijbehorende voorzieningen "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022</b>		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		27
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

**Figuur 4.1: Uitsnede NIBM-toets.**

Het bestemmingsplan maakt nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het verdedigbaar is om deze objecten ter plaatse te realiseren. Daarbij is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool (tegenwoordig Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) van Rijksoverheid. Met de tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof op deze plekken zijn.

Uit de NSL-monitoringstool is op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijnstof in het jaar 2024 niet overschreden worden. Ook de komende decennia is een overschrijding niet te verwachten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

#### *Beoordeling plan*

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie/uitbreiding van (beperkt) kwetsbare en gevoelige objecten, als in de realisatie van recreatieve bedrijfsactiviteiten. Het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in dit kader derhalve tweezijdig belicht.

De omgeving van het plangebied is vanwege de matige tot sterke functiemenging te typeren als 'gemengd gebied'. Naast woonfuncties komen in het gebied ook agrarische en niet-agrarische bedrijfsfuncties voor. Derhalve kunnen de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave worden verlaagd met één stap ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig

buitengebied'.

In de navolgende figuur zijn voor het plangebied belangrijke functies geïnventariseerd en genummerd. Vervolgens wordt daar verder op ingegaan.



**Figuur 4.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen met omliggende functies (plangebied groen gearceerd).**

Er liggen een aantal functies in de omgeving van het plangebied die voor het aspect bedrijven en milieuzonering relevant kunnen zijn. In de navolgende tabel is de maatgevende bedrijvigheid in de directe omgeving opgenomen, één en ander bepaald op basis van de dichtstbijzijnde relevante bedrijvigheid in alle windrichtingen. Per locatie worden de gebruiksmogelijkheden bekeken op basis van het geldende bestemmingsplan en beoordeeld of deze van invloed kunnen zijn op de planlocatie en andersom. Als laatste zal tevens Hoogeind 25 als zijnde recreatief bedrijf beschouwd worden ten opzichte van de in de omgeving gelegen woningen.

**Tabel 4.1: Relevante bedrijvigheid omgeving plangebied**

Nr.	Adres	Bestemming en toegestane bedrijfsactiviteiten	Grootste richtafstand VNG gemengd gebied	Kortste afstand tussen bestemmingen
1.	Hoogeind 33	Agrarisch – Kernrand met bouwvlak (max. milieucategorie 3.2)	50 meter	± 105 meter
2.	Hoogeind 35	Bedrijf (molen met bakkerij) (max. milieucategorie 2)	10 meter	± 115 meter
3.	Hoogeind 28	Agrarisch – Paardenhouderij (max. milieucategorie 3.1)	30 meter	± 55 meter
4.	Hoogeind 19	Agrarisch bedrijf / Bedrijf (max. milieucategorie 3.1 / 2)	30 / 10 meter	± 35 meter
5.	Hoogeind 17	Agrarisch bedrijf / Bedrijf (max. milieucategorie 3.1 / 2)	30 / 10 meter	± 75 meter
6.	Hoogeind 5	Bedrijf - Loonwerkbedrijf (max. milieucategorie 3.1)	30 meter	± 95 meter
7.	Oude Kerkstraat 61	Bedrijf (constructiebedrijf) (max. milieucategorie 3.2)	50 meter	± 165 meter
8.	Hoogeind 21	Wonen met bedrijf aan huis (max. milieucategorie 2)	10 meter	± 15 meter

Uit voorgaande tabel blijkt dat ten opzichte van alle in de omgeving gelegen bedrijvigheid wordt voldaan aan de gestelde richtafstand (gemeten als kortste afstand van de bestemmingsgrenzen), waarbij gesteld kan worden dat er sprake zal zijn van een verantwoorde scheiding van functies. Hiermee kan in redelijkheid worden gesteld dat de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden beperkt en dat ter plaatse van de gevoelige objecten in het plangebied een afdoende woon- en leefklimaat zal heersen.

**Tabel 4.2: Relevante woningen in de omgeving plangebied**

Nr.	Adres	Grootste richtafstand VNG gemengd gebied	Kortste afstand tussen bestemmingen
1.	Hoogeind 21	0 meter	± 15 meter
2.	Hoogeind 24	0 meter	± 10 meter
3.	Hoogeind 29	0 meter	± 0 meter

Voor wat betreft de recreatieve verblijfsaccommodaties, welke gelijk gesteld kunnen worden met de bedrijfscategorie 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' met een milieucategorie 1 en een grootste richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, wordt eveneens voldaan aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies en kan in redelijkheid worden gesteld dat de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden beperkt en dat ter plaatse van de omliggende gevoelige objecten een afdoende woon- en leefklimaat zal heersen.

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

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

## 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

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

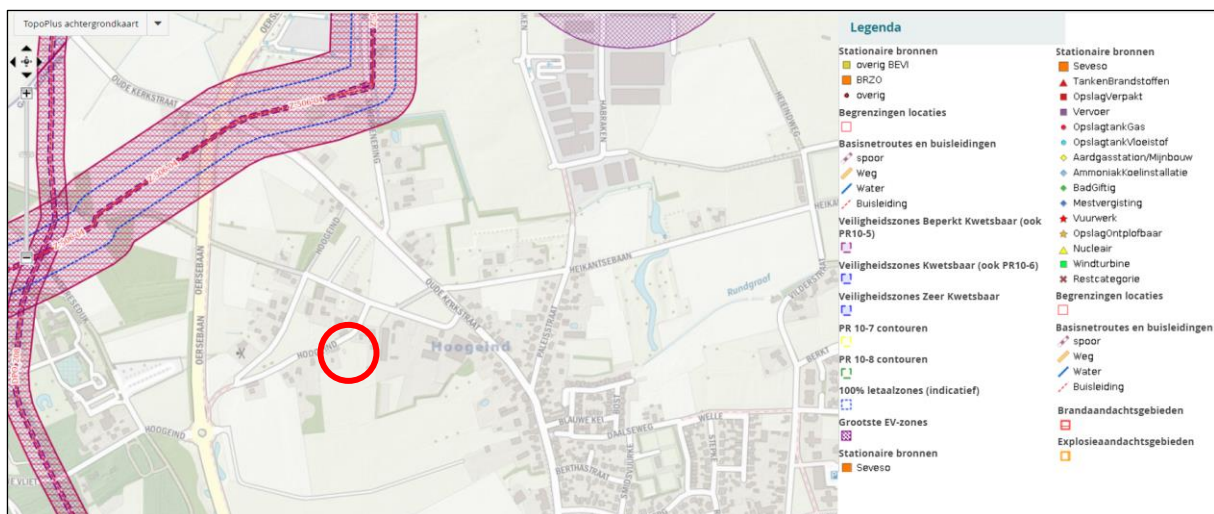


overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

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

### Beoordeling plan

Zoals blijkt uit de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid (<https://nl.ev-signaleringskaart.nl/>), is het plangebied niet gelegen binnen een risicocontour of invloedsgedebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water of een buisleiding. De dichtstbijzijnde risicobron van transport is gelegen op een afstand van ruim 550 meter (aardgasleiding Z-506-04). De dichtstbijzijnde risicobron vanuit een bedrijf is gelegen op ruim 1,1 kilometer afstand (Pe.Jo. De Graauw v.o.f.). Op basis van de 'Richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen – maatwerk- of standaardadvies voor gemeenten' van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost geldt voor onderhavige ontwikkeling dat aangesloten kan worden bij het 'standaardadvies'.



**Figuur 4.3: Uitsnede EV-signaleringskaart (plangebied rood omlijnd).**

### Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## 4.6 Geur en gezondheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder te opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met

de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder een veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op en geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht ( $ou_E/m^3$ ).

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

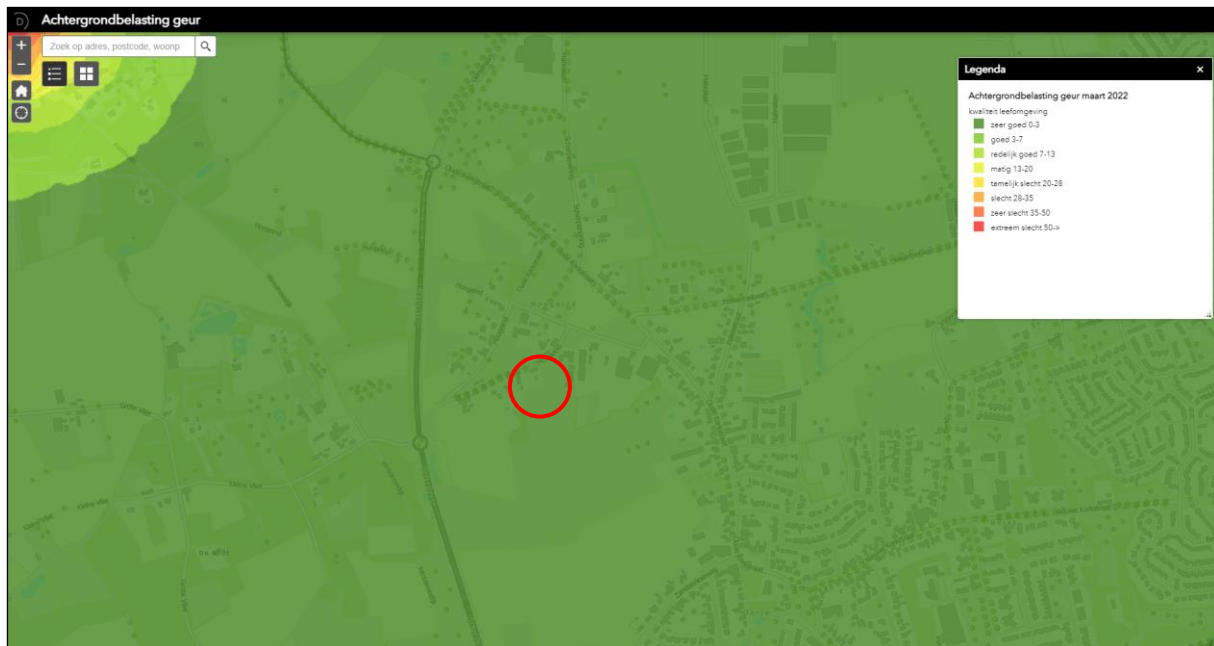
De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde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

### **Toetsing bestemmingsplan**

De meest dichtbijgelegen veehouderij aan het Hoogeind 28 is gelegen op een afstand van 55 meter van het plangebied. Dit betreft feitelijk een zorgboerderij met een vergunning voor het houden van een klein aantal paarden. De overige veehouderijbedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 1 kilometer ten opzichte van het plangebied.

Op basis van vaste jurisprudentie betreffen de te realiseren recreatieverblijven geen geurgevoelige objecten in het kader van de Wgv. Gezien voorgaande zijn de nieuwe verblijfsobjecten vanuit de beoogde planontwikkeling uitgesloten van toetsing bij de eventuele ontwikkeling van de betreffende veehouderijen. Bovendien zijn bestaande geurgevoelige objecten reeds dichterbij de deze veehouderijen gelegen, waardoor deze altijd meer maatgevend, en dus beperkend zullen zijn. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

In het kader van het woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat op basis van de kaart achtergrondbelasting geur maart 2022 van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met een 'zeer goede' kwaliteit van de leefomgeving. Dit met een achtergrondbelasting van geur van niet hoger dan  $3 ou_E/m^3$ . Dit voldoet ruimschoots aan de gemeentelijke norm van  $10 ou_E/m^3$ .



**Figuur 4.4: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur maart 2022 ODZOB (plangebied rood omcirkeld).**

Het plangebied is gelegen binnen de endotoxinecontour (een straal van 2 kilometer) van de geitenhouderij aan Toterfout 13 te Veldhoven. De afstand tussen de nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden en de geitenhouderij bedraagt ruim 1,2 kilometer. Tussen deze veehouderij en het plangebied zijn reeds diverse woningen gelegen. Het toevoegen van de logiesgebouwen heeft hiermee geen gevolgen voor de geitenhouderij en de ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast zijn de verblijfsrecreatieve eenheden gericht op kort verblijf, waardoor langdurige blootstelling wordt voorkomen en waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de verblijfsaccommodaties in afdoende mate kan worden verzekerd.

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

Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### **Archeologie**

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

### **Toetsing bestemmingsplan**

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In het kader van de eerdere ontwikkeling ter plaatse van het Hoogeind 25 te Veldhoven voor de vergroting van de woning is

reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door ArcheoPro. Op basis van dit onderzoek is het noordelijke gedeelte van het plangebied vrijgegeven van archeologische waarden, en is voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied de hoge archeologische verwachtingswaarde in stand gebleven. Ingeval van toekomstige bodemversturende werkzaamheden binnen dit gedeelte van het plangebied wordt geadviseerd om voorafgaand aan de ruimtelijke ingrepen een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een karterend boor- en/of proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

De vrijgave van dit terrein is opgenomen op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Veldhoven. Binnen het zuidelijke deel van het plangebied geldt nog een hoge archeologische verwachting categorie 4. Hier is een archeologisch vervolgonderzoek verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm beneden maaiveld. Deze ondergrenzen worden bij de huidige plannen mogelijk overschreden.



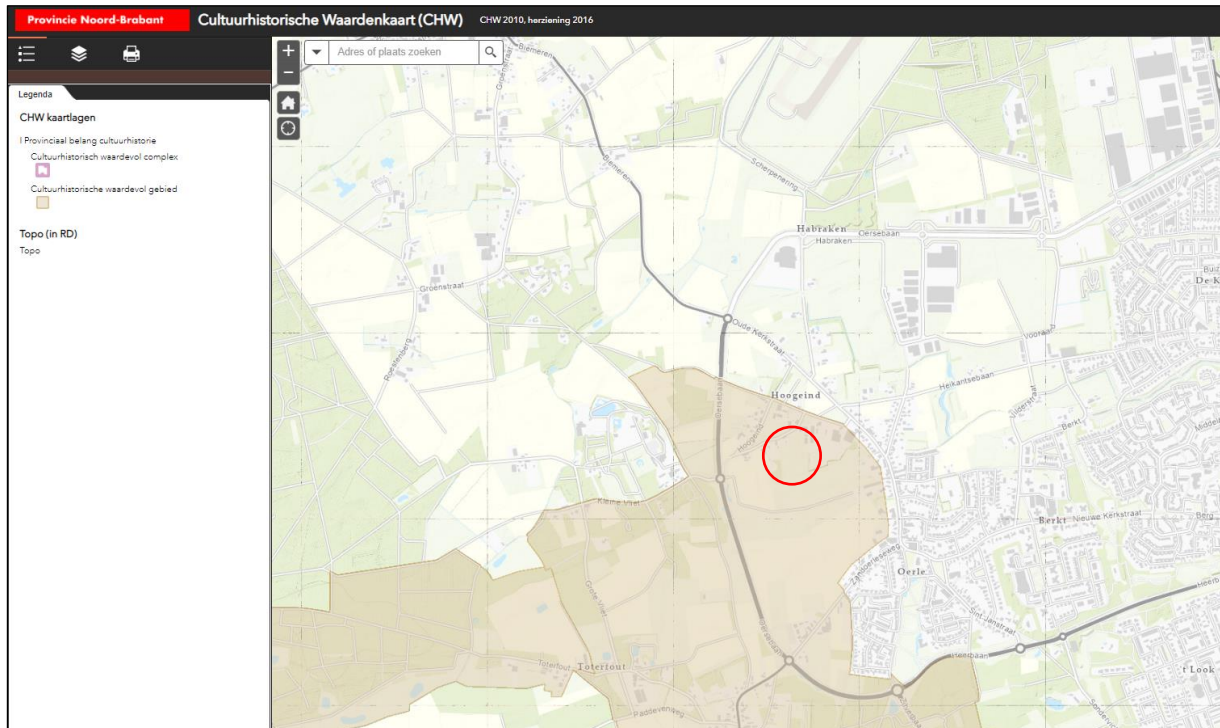
**Figuur 4.5: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Veldhoven**

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' met bijbehorende restricties zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Vanwege de geplande bodemingrepen is door Transect een archeologisch PvE opgesteld (kenmerk Transect-PvE 20230114 /TW1.1, d.d. 10-02-2023) ter voorbereiding op het archeologisch proefsleuvenonderzoek.

### **Cultuurhistorie**

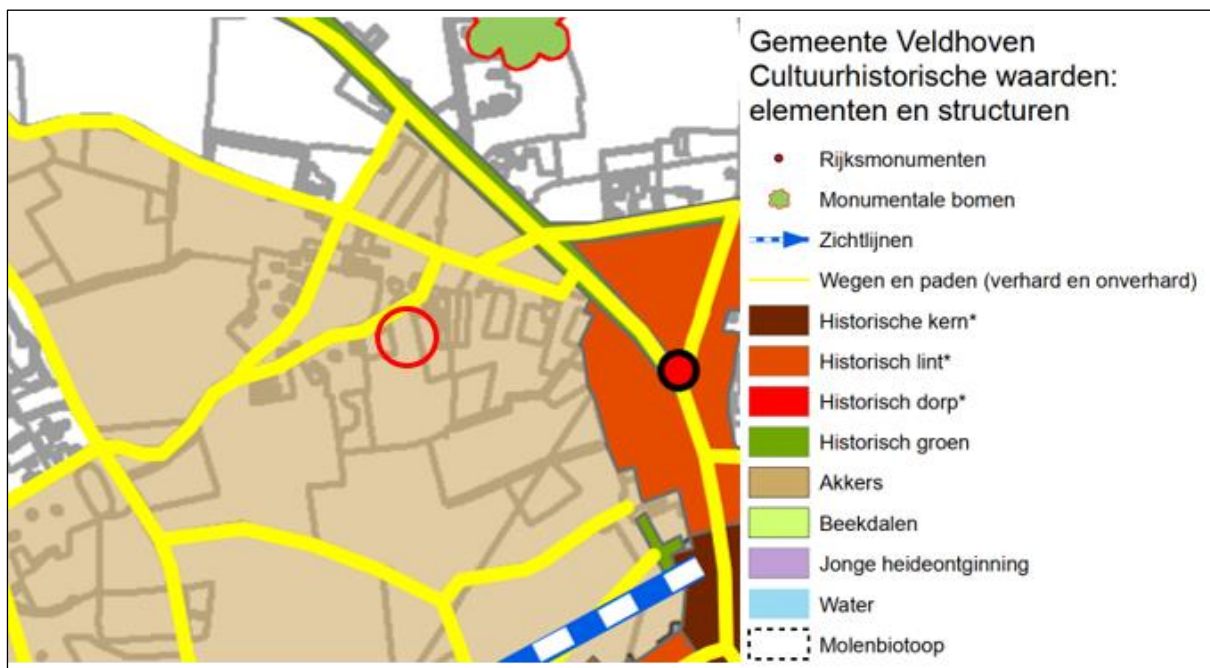
Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische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

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



**Figuur 4.6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), plangebied rood omcirkeld.**

Ook heeft de gemeente Veldhoven een cultuurhistorische waardenkaart (2012). Een uitsnede hiervan is hierna opgenomen.



**Figuur 4.7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven (2012), plangebied rood omcirkeld.**

### **Toetsing bestemmingsplan**

Het plangebied is overeenkomstig de CHW-kaart gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Akkercomplex Zandoerle'. Het gebied is een open akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Ten zuiden van het akkercomplex ligt de buurtschap Zandoerle. De buurtschap kent relatief veel oude (langgevel) boerderijen. De vanouds aanwezige beslotenheid bij Zandoerle als gevolg van de vele houtsingels en bosjes is grotendeels bewaard gebleven. Midden over de akker loopt de zandweg Wintelrese Dijk, een onderdeel van de oude landweg tussen Oirschot en Zandoerle. Er was een relatie met de omringende heidevelden en met de korenmolens die op de heide bij het Huismeer stond.

Op de CHW-kaart van de gemeente Veldhoven is tevens te zien dat het plangebied zich bevindt in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle akkers. Daarnaast is het plangebied gelegen aan een cultuurhistorisch waardevolle weg.

Aan het Hoogeind bevindt zich nog een stellingmolen, plaatselijk bekend als de "korenmolen Sint-Jan". De Sint-Jan is tussen 1985 en 1991 gebouwd, waarbij onderdelen werden hergebruikt van een aantal gesloopte molens (vermoedelijk uit de 19<sup>e</sup> eeuw). De betreffende molen heeft een beschermende molenbiotoop toegekend gekregen, maar is niet gelegen ter plaatse van het plangebied.

Bij het stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp van het plan zijn de waarden en kenmerken van het waardevolle gebied 'Akkercomplex Zandoerle' in acht genomen, daar waar mogelijk tevens versterkt. De woonboerderij zal worden getransformeerd tot een ware, Brabantse langgevelboerderij met aangebouwde "stal". De nieuwe "schuren" ten behoeve van de logies zullen worden gepositioneerd in een typisch boerenerf model. Ook een schop en hooischaar ter utilitaire ondersteuning, het parkeerterrein en de bijbehorende voorzieningen worden geïntegreerd in dit boerenerf, waarbij een voormalig zandpad c.q. karrenspoor in het ontwerp wordt betrokken. Door deze nieuwe recreatieve voorzieningen in te passen in het boerenerfmodel ademt de beoogde situatie de sfeer van het cultuurhistorisch waardevolle buurtschap Hoogeind.

Het volledige ontwerp is aan de bijlage toegevoegd.

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

Met in achtneming van voorgaande komen er als gevolg van de planontwikkeling geen archeologische en cultuurhistorische belangen in het geding.

## **4.8 Water**

### **Inleiding**

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

## **Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant**

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

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

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

### *Rode draad: water en bodemsysteem herstellen*

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

## **Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

### *Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving*

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

karacteristieke 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 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **Waterrelevant beleid en ambitie gemeente Veldhoven**

##### *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 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> een compensatie van 42 mm/m<sup>2</sup> berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m<sup>2</sup> gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

### Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

#### *Huidige situatie*

In de huidige situatie is er sprake van een bestaand woonperceel met daarop een woning en diverse bijgebouwen en bijbehorende tuininrichting.



**Figuur 4.8: Overzicht huidige situatie met bebouwing, verharding en bouwperceel**

Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) blijkt dat het maaiveldniveau over het gehele plangebied is gelegen op circa 22 meter +NAP.

Qua oppervlaktewateren is er in of aangrenzend aan het plangebied geen oppervlaktewater gelegen op basis van de Leggerkaart van het waterschap. De dichtstbijzijnde waterhoudende oppervlaktewater is gelegen op een afstand van ruim 500 meter ten oosten van het plangebied. De dichtstbijzijnde sloot/greppel (veelal droogstaand) is gelegen tegenover het plangebied, namelijk aan de noordzijde en parallel aan het Hoogeind. Dit op een afstand van circa 10 meter van de bestaande woning.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant gelegen op een diepte van ruim 200 cm -mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant gelegen op

een diepte van meer dan 250 cm -mv.

Conform de kaartbank van de provincie Noord-Brabant bestaan de gronden in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk uit lemige zandgronden/eerdgronden. De bodemopbouw ter plaatse van het plangebied zelf is op basis van deze kaart onbekend vanwege de verstedelijking. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat ook de gronden ter plaatse van het plangebied bestaan uit lemige zandgronden. Daarnaast blijkt uit de kwel- en infiltratiekaart van de kaartbank provincie Noord-Brabant dat er sprake is van infiltratie en soms kwel. Hiermee wordt een matige doorlatendheid verwacht.

Qua riolering kan gesteld worden dat binnen de gemeente Veldhoven er hoofdzakelijk sprake is van een gemengd rioleringsstelsel. De recente uitbreidingsgebieden zijn van een gescheiden rioolstelsel voorzien. De nieuwe uitbreidingsgebieden en woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel en worden aangesloten op het huidige systeem. Bij alle uitbreidingen en herinrichtingsgebieden zowel voor woningen als voor bedrijven wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu. Het afvalwater wordt in een apart systeem ingezameld en getransporteerd naar de RWZI. Het regenwater wordt ook apart ingezameld en geïnfiltreerd dan wel afgevoerd naar open water. Alleen als dit beleid niet doelmatig is kan gekozen worden voor alternatieve systemen bijvoorbeeld wanneer lokaal geen water kan worden geïnfiltreerd vanwege de bodemgesteldheid of omdat de bovenwijkse afstand naar oppervlaktewater te groot is. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

#### Checklist

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

#### *Toekomstige situatie*

In de beoogde situatie zal het bestaande terrein worden heringericht ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Hierbij zullen geen relevante veranderingen plaatsvinden met oog op het maaiveldniveau, oppervlaktewateren, grondwaterstanden, bodemgesteldheid en de riolering.

Wel zal er sprake zijn van een gewijzigde situatie met betrekking tot het verharde oppervlak. Hierna volgt een overzicht van het verharde oppervlak van zowel de huidige- als de toekomstige situatie op basis van de aangeleverde verhardingsopgave (27-09-2023).

Oppervlakten	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Daken	ca. 287	ca. 1.370
Terreinverharding	ca. 137	ca. 2.766
Onverhard terrein	ca. 8.576	ca. 4.864
Totaal	ca. 9.000	ca. 9.000

Zoals blijkt uit voorgaande zal de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> bedragen. In de Keur 2015 van Waterschap de Dommel is aangegeven dat een vergunning vereist is wanneer de toename van verhard oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Vrijstelling van de vergunningplicht wordt echter verleend wanneer compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (keurkaart)} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De uiteindelijk te realiseren wateropvang is afhankelijk van de feitelijke uitvoering van het plan en is onderhevig aan veranderingen. Derhalve is bovenstaande rekenregel als voorwaardelijk verplichting verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

#### *Afvoer hemelwater*

Het plangebied biedt voldoende ruimte voor compenserende maatregelen. Op basis van de aangeleverde verhardingsopgave kan gesteld worden dat er behoefte is aan circa 223 m<sup>3</sup> waterberging op basis van een toename van 3.712 m<sup>2</sup> aan verharding van daken en terreinverharding. De GHG is gelegen op circa 200 cm beneden het huidige maaiveld. Vanwege deze lage grondwaterstand is het feitelijk ook mogelijk om de voorzieningen voor waterberging te realiseren. Dit door bijvoorbeeld verlagingen / wadi's in de groenzones te realiseren en de daken en erfverharding daarop af te wateren. Gedacht wordt aan afwatering van de erfverharding naar de aangrenzende bermen en het afkoppelen van de daken richting een zaksloot en poelen/kuilen. Eventueel kan grondverbetering worden toegepast om de infiltratiecapaciteit te vergroten. In verband met gebrek aan oppervlaktewater in of aangrenzend aan het plangebied zal het hemelwater volledig op eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd. Bij hevige regenbuien kan het overtollige hemelwater bovendien afvloeien richting het weiland ten zuiden van de ontwikkeling.

#### *Overige aandachtspunten*

Indien gekozen wordt om aan de bergingseis te voldoen door het realiseren van bergings- of infiltratievoorzieningen moet met verschillende zaken rekening gehouden worden. In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is daarnaast niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte

mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

### **Conclusie**

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water met inachtneming van voornoemde aandachtspunten, geen beperkingen geeft met oog op het planvoornemen.

## 4.9 Flora en fauna

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

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

Voor onderhavige planontwikkeling is een quickscan flora en fauna opgesteld door Tritium Advies (kenmerk 2212/046/FB-04, d.d. 7 maart 2023). Dit om te bepalen of de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (BWBR0037552 – Nederland). Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten. Dit onderzoek voorziet in deze toetsing van de gebieds- en soortenscherming. De belangrijkste conclusies en adviezen zijn hierna opgenomen.

### *Gebiedsbescherming*

Op een afstand van circa 2,6 kilometer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West gelegen. Vanwege de grote afstand tot het Natura 2000-gebied, de aard van de ingreep en de aanwezigheid van woningen, infrastructuur, een dierentuin en agrarisch landschap tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied kunnen negatieve effecten door trillingen, geluid en visuele verstoring als gevolg van de voorgenomen ingreep op voorhand worden uitgesloten. Voor wat betreft het aspect stikstof valt een negatief effect van de geplande acties op Natura 2000-gebieden niet direct uit te sluiten. Door de korte afstand kan er mogelijk verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een stikstofberekening om eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de geplande inrichtings-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden (aanleg- en gebruiksfase) op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is daarom noodzakelijk. Met betrekking tot stikstof is door Tritium Advies derhalve een berekening stikstofdepositie uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase van de beoogde planontwikkeling (kenmerk 2212/046/FB-05, d.d. 30-05-2023). Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2022.1 blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de activiteiten in de gebruiks- en aanlegfase van onderhavig planvoornemen.

Op een afstand van circa 270 meter is het dichtstbijzijnde NNN-gebied gelegen. Het plangebied ligt daarmee buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Noord-Brabant hanteert ook een externe werking als het gaat om het Natuurnetwerk Nederland. Vanwege de relatief grote afstand tot het NNN-gebied, de aard van de ingreep en de aanwezigheid van boerderijen en een zeventig weg tussen het NNN-gebied en het plangebied kunnen negatieve effecten door bijvoorbeeld trillingen, geluid en visuele verstoring als gevolg van de voorgenomen ingreep op voorhand worden uitgesloten.

Gezien voorgaande zijn significant negatieve effecten op beschermde gebieden, waaronder het Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland-gebied, uit te sluiten.

### *Soortenbescherming*

Met betrekking tot de soortenbescherming zijn negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten, één en ander is afhankelijk van de uiteindelijke ingrepen bij realisatie van het project. Hierna volgen de belangrijkste eindconclusies daaromtrent:

- Indien het woonhuis en/of de omliggende groenstructuren wordt aangetast of worden verwijderd, is nader onderzoek naar huismussen noodzakelijk.
- Indien werkzaamheden en/of activiteiten plaatsvinden binnen een 75 meter radius van de aangetroffen nesten is aanvullend onderzoek naar de buizerd en ransuil noodzakelijk.
- Indien de schuurtjes, struwelen en houtopslag worden aangetast, is nader onderzoek naar de kleine marterachtigen en de steenmarter noodzakelijk.
- Indien de werkzaamheden niet tussen zonsopgang en zonsondergang plaatsvinden en wanneer er geen straal van 50 meter tot de bosschage ten westen van het plangebied gehandhaafd kan worden is minimaal één extra veldbezoek noodzakelijk om aan te tonen dan wel uit te sluiten dat er een dassenburcht aanwezig is in de bosschage ten westen van het plangebied.
- Indien het woonhuis en/of de schuurtjes worden aangetast, is nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk.
- Indien lichtverstoring op lijnvormige elementen in de directe omgeving (de bosschagerand ten westen, de haag ten oosten en de bomenlaan ten noorden van het plangebied) niet voorkomen kan worden is aanvullend onderzoek naar de functie van deze elementen voor vleermuizen noodzakelijk.
- Uit de aanvullende onderzoeken moet blijken of eventuele vervolgstappen zoals een ontheffing, mitigerende maatregelen en/of werken volgens een ecologisch werkprotocol noodzakelijk zijn.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen en uilen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Om vestiging van oeverwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden (zoals gronddepots) vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverwaluwen (maart - juni) te worden voorkomen.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Bovenstaande eindconclusies en bijbehorende adviezen worden in acht genomen om negatieve effecten op soorten, en daarmee een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming, te voorkomen.

### Zorgplicht

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

### Conclusie met betrekking tot het plangebied

Met inachtneming van voorgaande zijn negatieve effecten op de beschermde flora en fauna als gevolg van de beoogde planontwikkeling uit te sluiten.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

**Tabel 4.3: Verkeersgeneratie planvoornemen**

Woning	Aantal	Stedelijkheid*	Ligging	Verkeers-bewegingen**	Totaal bewegingen /etmaal
Bungalowpark (huisjescomplex)	12	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	1,9 – 2,2	26,4
<b>Totaal verkeersbewegingen per etmaal (afgerond)</b>					<b>27</b>

\* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Veldhoven in 2022 (1.679 per km<sup>2</sup>).

\*\* Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van het maximale aantal verkeersbewegingen (worst-case).

Gezien het beperkt aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling kunnen de bestaande wegen deze afdoende verwerken en komen de doorstroming en verkeersveiligheid hiermee niet in het geding.

### Parkeren

Aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 201 is de parkeerbehoefte van het autoparkeren berekend.

**Tabel 4.4: Parkeeropgave planvoornemen**

Woning	Aantal	Ligging	Parkeernorm	Totaal
Bungalowpark (huisjescomplex)	12	Rest bebouwde kom	1,6	19,2
<b>Totaal aantal parkeerplaatsen (afgerond)</b>				<b>20</b>

In het plan is rekening gehouden met de realisatie van tenminste 26 parkeerplaatsen. Gezien voorgaande wordt voldaan aan de norm omtrent autoparkeren.

Voor fietsparkeren zijn er geen specifieke normen beschikbaar. Wel kan gesteld worden dat er een fietsenstalling wordt gerealiseerd en er meer dan voldoende ruimte op het eigen terrein aanwezig is om eventuele fietsen te kunnen parkeren.

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.

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

Gezien voorgaande komen er als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen belangen in het geding met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

## 4.11 Kabels en leidingen

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

## 4.12 Milieueffectrapportage

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

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

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

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling plan**

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



zijn.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van de herontwikkeling van een bestaand woonperceel naar een kleinschalige verblijfsrecreatieve accommodatie. Voor een dergelijke activiteit is activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. het meest relevant. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling met niet meer dan 12 verblijfseenheden op een bestaand bouwperceel en een omvang van nog geen hectare is deze activiteit niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien zou een milieueffectrapportage verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het planvoornemen valt ver onder de gestelde drempelwaarden.

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

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

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

## 4.13 Duurzaamheid

In onderhavig plan wordt op verschillende vlakken rekening gehouden met het thema duurzaamheid. Er wordt voorzien in een kleinschalige recreatieve functie welke middels een gedegen architectonisch en landschappelijk ontwerp wordt ingepast in het cultuurhistorisch landschap ter plaatse. Hiermee wordt een natuurlijke en gebiedseigen ontwikkeling nagestreefd welke een kleine voetprint met zich mee zal brengen. Het geheel wordt voorzien van een robuuste en inheemse landschappelijke inpassing, welke niet alleen zorgt voor een gebiedseigen inpassing van het bouwperceel, maar tevens zorgt voor een versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast wordt er gebouwd volgens de meest recente eisen vanuit het Bouwbesluit en de "Brainport Principes" en wordt er aangesloten bij de energieambitie van Veldhoven om 'nul op de meter' te realiseren. Dit middels de toepassing van duurzame bouwmaterialen en duurzame energiesystemen.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Samenspraak**

In het kader van de ontwikkeling heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het verslag hiervan is toegevoegd aan de bijlage.

#### **Vooroverleg**

De gebruikelijke vooroverleginstanties worden in de gelegenheid gesteld om uitgebreid te reageren op het bestemmingsplan en zijn hierover geïnformeerd.

#### **Tervisielegging**

Het bestemmingsplan wordt zes weken lang ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. De resultaten hiervan worden op een later moment in deze toelichting verwerkt.

#### **Vaststelling**

Het bestemmingsplan wordt op te zijner tijd vastgesteld door de gemeenteraad.

## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00193. 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](http://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.

### **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.

### **Bestemmingsregels**

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

#### *Artikel 3. Recreatie*

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden, in het bijzonder voor logiesverblijven, landschappelijke inpassing, een bedrijfswoning en de uitoefening van een beroep aan huis. Eén en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

#### *Artikel 4. Waarde – Archeologie 4*

De op de verbeelding voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **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 5. 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 6. 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 7. Algemene gebruiksregels*

Hierin zijn regels opgenomen in verband met het zogenaamde vogelbeperkingengebied vanwege het nabijgelegen vliegveld Eindhoven. Er is een verbod voor de volgende vormen van grondgebruik en enkele functies binnen het plangebied:

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

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

#### *Artikel 8. 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 9. 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 10. Overige regels*

In dit artikel zijn een aantal regels opgenomen ten aanzien van verplichte aanleg van voorzieningen rondom parkeren, waterberging en landschappelijke inpassing, en de bijbehorende afwijkingsmogelijkheden.

### **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 bij de toelichting

Bijlage 1: Stedenbouwkundig inpassingsplan

Bijlage 2: Bedrijfsplan Hooghe Schippershoeve B.V.

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan + kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek weg- en luchtverkeerslawaaï

Bijlage 6: Archeologisch PvE

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna

Bijlage 8: Berekening stikstofdepositie aanleg- en gebruiksfase

Bijlage 9: Verslag omgevingsdialoog

