

# **Afwijking van bestemmingsplan**

Ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo

Hoogeind 25 te Oerle

Gemeente Veldhoven



# Afwijking van bestemmingsplan

Ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo

Hoogeind 25 te Oerle

Gemeente Veldhoven

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Onderdeel:     | Ruimtelijke onderbouwing                        |
| Rapportnummer: | 12-26036-B-M-SJ                                 |
| Dossiernummer: | M20247.01                                       |
| Opdrachtgever: | drs. Marjo Yucesan, namens gemeente Veldhoven   |
| Opsteller:     | ing. J.J.T. van Selst                           |
| Status:        | ontwerp                                         |
| Datum:         | 8 juni 2012, gewijzigd 14-04-2014 en 31-05-2016 |

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55  
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260  
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW 8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

# Inhoud

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebied en planontwikkeling.....</b>                 | <b>7</b>  |
| 2.1      | Plangebied en huidige situatie .....                       | 7         |
| 2.2      | Beoogde planontwikkeling.....                              | 8         |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten .....                                 | 11        |
| <b>3</b> | <b>Beleid .....</b>                                        | <b>13</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                                          | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                   | 14        |
| 3.2.1    | Verordening ruimte 2014 .....                              | 14        |
| 3.2.2    | Conclusie provinciaal beleid .....                         | 17        |
| 3.3      | Regionaal beleid.....                                      | 17        |
| 3.3.1    | Luchthavenbesluit .....                                    | 17        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid .....                                  | 19        |
| 3.4.1    | Vigerend bestemmingsplan .....                             | 19        |
| 3.4.2    | Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.....                  | 19        |
| 3.4.3    | Gemeentelijke overwegingen.....                            | 21        |
| 3.4.4    | Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening ..... | 21        |
| <b>4</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                     | <b>23</b> |
| 4.1      | Bodem .....                                                | 23        |
| 4.2      | Geluid .....                                               | 24        |
| 4.3      | Milieuzonering .....                                       | 25        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit.....                                        | 25        |
| 4.5      | Externe veiligheid.....                                    | 26        |
| <b>5</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten .....</b>                  | <b>29</b> |
| 5.1      | Archeologie .....                                          | 29        |
| 5.1.1    | Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988) .....   | 29        |
| 5.1.2    | Verricht archeologisch onderzoek .....                     | 29        |
| 5.2      | ILS zone Eindhoven Airport .....                           | 31        |
| 5.3      | IHCS zone Eindhoven Airport .....                          | 31        |
| 5.4      | Kabels en leidingen .....                                  | 32        |
| 5.5      | Verkeer en parkeren .....                                  | 32        |

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| 5.6      | Waterhuishouding .....              | 32        |
| 5.6.1    | Nationaal Waterplan 2016-2021 ..... | 32        |
| 5.6.2    | Provinciaal beleid .....            | 33        |
| 5.6.3    | Beleid Waterschap .....             | 33        |
| 5.7      | Natuur en landschap .....           | 34        |
| 5.7.1    | Landschapsplan .....                | 34        |
| 5.8      | Flora en fauna .....                | 35        |
| 5.8.1    | Algemeen .....                      | 35        |
| 5.8.2    | Verricht onderzoek .....            | 36        |
| 5.9      | Duurzaamheid .....                  | 36        |
| <b>6</b> | <b>Juridische aspecten .....</b>    | <b>39</b> |
| 6.1      | Inleiding .....                     | 39        |
| 6.1.1    | Ruimtelijke onderbouwing .....      | 39        |
| 6.1.2    | Geometrische plaatsbepaling .....   | 39        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>        | <b>41</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie .....              | 41        |
| 7.1.1    | Algemeen .....                      | 41        |
| 7.1.2    | Exploitatieplan .....               | 41        |
| 7.2      | Planschade .....                    | 41        |
| <b>8</b> | <b>Overleg en inspraak .....</b>    | <b>43</b> |
| 8.1      | Uitkomsten overleg .....            | 43        |
| 8.1.1    | Vooroverleg .....                   | 43        |
| 8.2      | Rapportering inspraak .....         | 44        |
| 8.2.1    | Algemeen .....                      | 44        |
| 8.2.2    | Formele procedure .....             | 45        |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen .....</b>               | <b>47</b> |



# 1 Inleiding

De gemeente Veldhoven is voornemens af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van een woning op het perceel Hoogeind 25 te Oerle. De initiatiefnemer, de heer J. Schippers, heeft bij de gemeente Veldhoven een verzoek ingediend om de op het perceel aanwezige woning te mogen vergroten tot ca. 1.500 m<sup>3</sup>.



Vooraanzicht  
projectlocatie

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' is het perceel bestemd als 'Woondoeleinden', met de nadere aanduiding 'b'. Conform de voorschriften mag op gronden met deze bestemming een woning worden gerealiseerd tot maximaal 500 m<sup>3</sup> en 65 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. het realiseren van een woning met een inhoud van 1500 m<sup>3</sup> is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gemeente Veldhoven heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Hiervoor dient een procedure conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (voormalig projectbesluit) te worden doorlopen. Deze procedure heeft betrekking op het afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

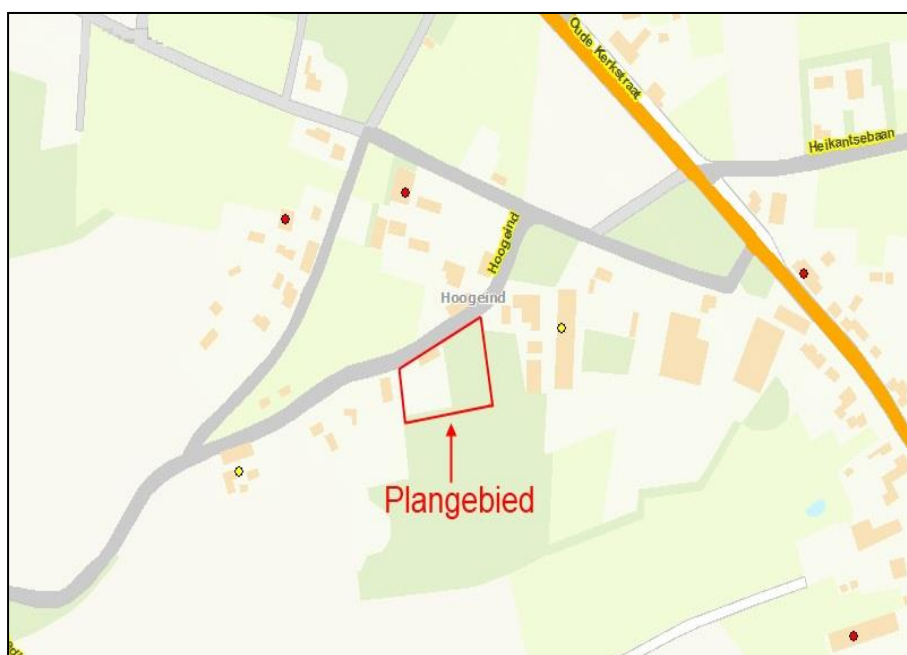


## 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

### 2.1 Plangebied en huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als: gemeente Veldhoven, sectie G, nr. 426 en 427 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een totale grootte van ca. 4.200 m<sup>2</sup>.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Oerle. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veldhoven en bevindt zich op een afstand van ca. 240 meter ten zuidwesten van de Oude Kerkstraat. Het perceel wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Hoogeind.

Het landschap in de omgeving kenmerkt zich door de ligging aan de westzijde van het plangebied van het coulisselandschap in de vorm van grotere bosvakken. Het gebied is zowel ruimtelijk als functioneel de overgang tussen het wonen / werken en landschappelijk waardevol gebied.

De bebouwing kenmerkt zich door de verspreid liggende bebouwing in een driehoek vorm rond het Hoogeind en kan worden gezien als een lintbebouwde structuur. Deze structuur bestaat uit losse gebouwen met functies zoals wonen met een (voormalige) agrarische functie en/of werken. Het Hoogeind wordt verder gekenmerkt door een aantal grotere industriële gebouwen aan de oostzijde tegen de kern van Oerle en een losse afwisseling van voornamelijk voormalige agrarische gebouwen die nu een woonfunctie hebben.

Deze bebouwing versterkt het kleinschalige karakter van het gebied dat onderdeel is van het oude zandontginningsgebied (cultuurhistorisch / landschappelijk waardevol). Kenmerkend in de omgeving is tevens de aanwezigheid van de Oerlese molen, een 'landmark' in het gebied.



Luchtfoto met  
aanduiding

plangebied

De huidige bebouwing op het betreffende perceel bestaat uit een woning met het uiterlijk van een langgevelboerderij. Verder zijn er enkele verspreid liggende kleine bijgebouwen op het perceel aanwezig. Het gedeelte van het plangebied links van de woning (gezien vanaf Hoogeind) is in gebruik als landbouwgrond/ weiland.

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

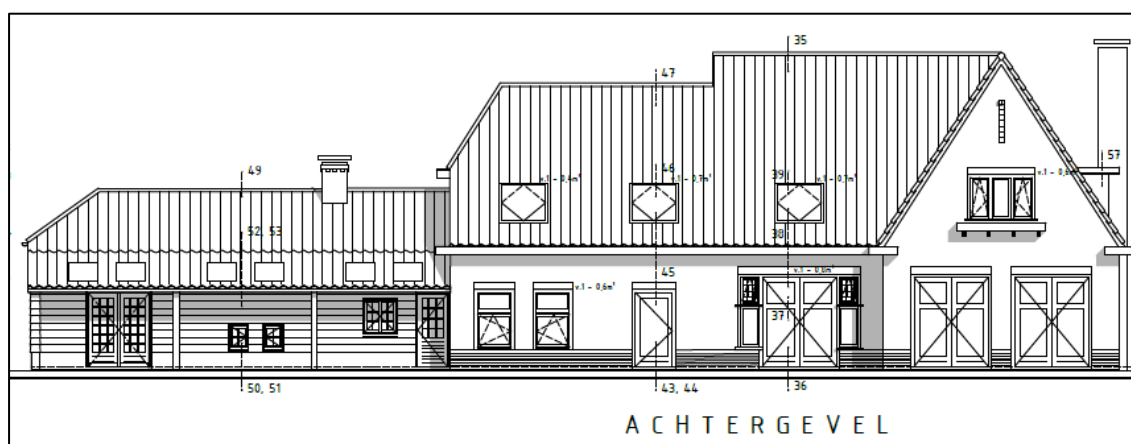
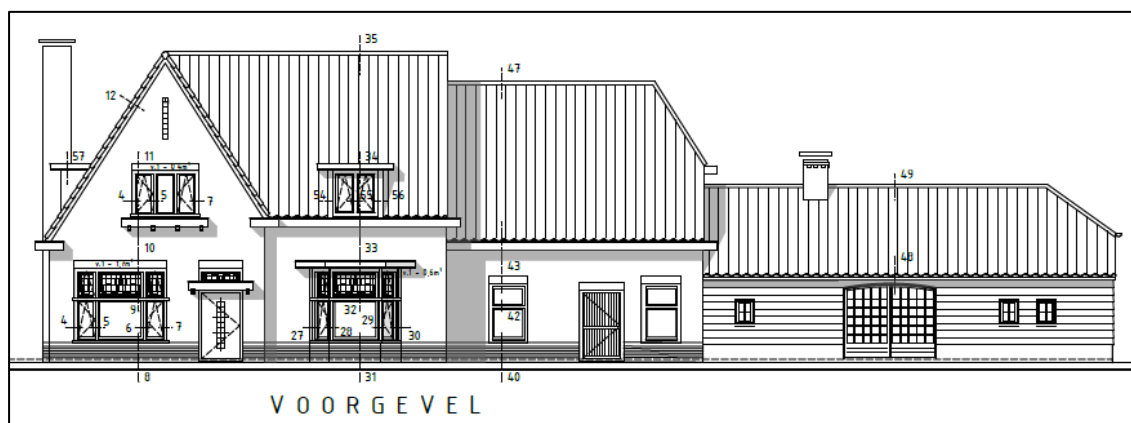
De initiatiefnemer is voornemens om de op het perceel aanwezige woning te vergroten tot ca. 1500 m<sup>3</sup>.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt. Achtereenvolgens zijn de situatietekening, de plattegrond en de gevelaanzichten van het bouwplan weergegeven. Tevens is een schetsplan van onderhavige ontwikkeling als **bijlage 1** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Hieruit blijkt dat de bestaande woning aan de oostzijde wordt uitgebreid met ca. 11 meter. Daarnaast wordt een gedeelte van de bestaande woning gesloopt en groter herbouwd. Dit betreft ca. 7 meter aan de oostzijde van de bestaande woning.

Verder heeft het bouwplan betrekking op het realiseren van bijgebouwen met een totale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.





### 2.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig initiatief is onlosmakelijk verbonden met ruimtelijke effecten. Immers, de bestaande woning wordt gedeeltelijk gesloopt en fors uitgebreid ten opzichte van de huidige omvang, zie onderstaande foto en de aanzichten van het bouwplan in paragraaf 2.2.



Het karakter van het gebied zal veranderen door de aanleg van de verlengde Oersebaan en de bouw van Oerle-zuid van een agrarisch buitengebied naar een meer dorps/stedelijk overgangsgebied.

De agrarische functie van Hoogeind is door de aanleg van de westelijke ontsluitingsroute steeds meer aan het afnemen.

Door bestaande woningen uitbreidingsmogelijkheden te bieden kan sloop van vervallen aanwezige bebouwing worden gestimuleerd en kan het gebied transformeren tot een woongebied met een aantrekkelijke uitstraling. In lijn met deze gedachte is er vanuit de gemeente geen beletsel om medewerking te verlenen aan vergroting van de bouwmassa. De maximale maat van de woning wordt daarbij bepaald door de stedenbouwkundige mogelijkheden. Een woning van 1500 m<sup>3</sup> wordt daarbij acceptabel geacht, mits parallel aan de weg gesitueerd en qua typologie refererend aan de agrarische achtergrond van het gebied.

Met betrekking tot bijgebouwen wordt uitgegaan van maximaal 200 m<sup>2</sup>. Dit betreft het maximum dat wordt toegestaan in het buitengebied.

### *Stedenbouwkundige afweging Hoogeind 25*

Onderhavig bouwplan is door de gemeente Veldhoven en de welstandscommissie stedenbouwkundig beoordeeld. Deze afweging luidt als volgt.

Van belang is dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied door het bouwinitiatief wordt versterkt en hiermee tevens een impuls vormt voor volgende initiatieven. Door het vergroten van het bouwvolume, waarbij de lange zijde van de boerderij gericht is naar de groene brink, wordt de lintstructuur van het Hoogeind en het contrast tussen de open brink en de bebouwing er omheen versterkt. De uitstraling van de nieuwe bebouwing zorgt voor de gewenste kwaliteitsverbetering.

De gelede bouwmassa van de boerderij sluit aan bij het kleinschalige karakter van de omgeving. Aan weerszijden van de boerderij is voldoende open ruimte aanwezig om doorzicht te behouden op het achterliggende landschap, waardoor het bestaande karakter van het coulissenlandschap behouden blijft. Op het achterterrein wordt achter de garage een grootschalig bijgebouw opgericht, welke een oppervlak heeft van 200 m<sup>2</sup>. Dergelijke grotere bijgebouwen zijn geen uitzondering in het gebied.

De Welstandscommissie heeft op 24 juli 2012 het bouwplan geaccordeerd.

## 3 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt beschreven aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Structuurvisie RO en de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan en de van toepassing zijnde structuurvisies.

### 3.1 **Rijksbeleid**

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het Rijk met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen, heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen, zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleid doeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Onderhavige ontwikkeling is van dermate geringe omvang dat er geen rijksbelangen in het geding zijn.

Op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte valt onderhavig planvoornemen derhalve onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Veldhoven.

## **3.2 Provinciaal beleid**

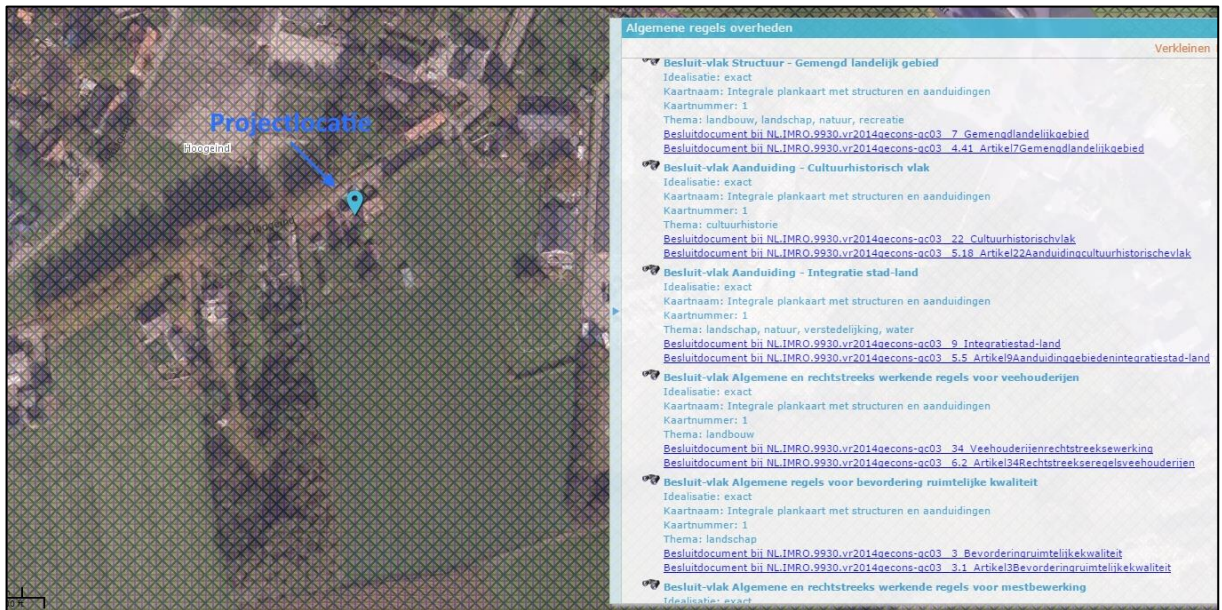
### **3.2.1 Verordening ruimte 2014**

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'gemengd landelijk gebied'. In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in:

- gemengd landelijk gebied
- accentgebied agrarische ontwikkeling.

Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening. Voor de vertaling op bestemmingsplan niveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. De aanduiding accentgebied agrarische ontwikkeling is alleen relevant op provinciaal visieniveau, bijvoorbeeld in het geval er in de toekomst behoefte bestaat aan de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwclusters.



Uitsnede integrale plankaart 'Verordening ruimte 2014' met de voornaamste aanduidingen en ligging bouwplan

De projectlocatie is tevens gelegen in een gebied met de volgende besluitvlak aanduidingen:

- Cultuurhistorisch vlak;
- Integratie stad-land;
- Algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen;
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking;
- Aanduiding - Beperkingen veehouderij.

Naast het besluitvlak structuur 'gemengd landelijk gebied' zijn bij onderhavig voornemen met name de eerste 3 besluitvlak aanduidingen van toepassing. Deze worden hieronder achtereenvolgens uiteengezet.

### Cultuurhistorisch vlak

Ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' geldt dat een bestemmingsplan:

- mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het betreft hier de cultuurhistorische waarde 'Akkercomplex Zandoerle'. Door onderhavige ontwikkeling, verbouw en uitbreiden van een bestaande woning wordt de waarde 'Akkercomplex Zandoerle' niet aangetast.

### Integratie stad-land

Ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:

- deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;

- b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
- c. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- d. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- e. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Bij onderhavig voornemen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt immers geen woonbestemming toegevoegd.

### **Bevorderen ruimtelijke kwaliteit**

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan.

In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding
- concentreren van bebouwing en voorzieningen
- rekening houden met omliggende functies en waarden
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord)

Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken, heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt in 'gebiedspaspoorten'. Hierin geeft de provincie aan wat zij van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype (bescherming). Ook zijn er aandachtspunten beschreven voor het geval er in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (ontwikkeling).

De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan moet worden verleend. De zorgplichtbepaling heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het kader van een geldend bestemmingsplan (inclusief de uitwerkingsmogelijkheden van dit plan). Uitgangspunt daarbij is dat de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het geldende bestemmingsplan al gewaarborgd is.

De kwaliteitsverbetering inzake onderhavige ontwikkeling bestaat naast de landschappelijke inpassing uit het verbeteren van de cultuurhistorische uitstraling van het pand en het slopen van overvloedige (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing. Onderhavige kwaliteitsverbetering is verder uiteengezet in het rapport 'Verordening ruimte en kwaliteitsverbetering van het landschap'. Dit rapport is als **bijlage 2** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De landschappelijke kwaliteitsverbetering maakt hiervan onderdeel uit en is verder uiteengezet in paragraaf 5.5.2.

Het voornemen heeft geen betrekking op het toevoegen van een woning of splitsing van de bestaande woning.

### 3.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig initiatief gaat gepaard met een landschappelijke inpassing en behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is de tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) privaatrechtelijk vastgelegd en is de realisatie ervan verzekerd. Daarnaast is er op de locatie Hogeind 25 geen sprake van woningsplitsing of op andere wijzen toevoegen van een woning. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Verordening Ruimte.

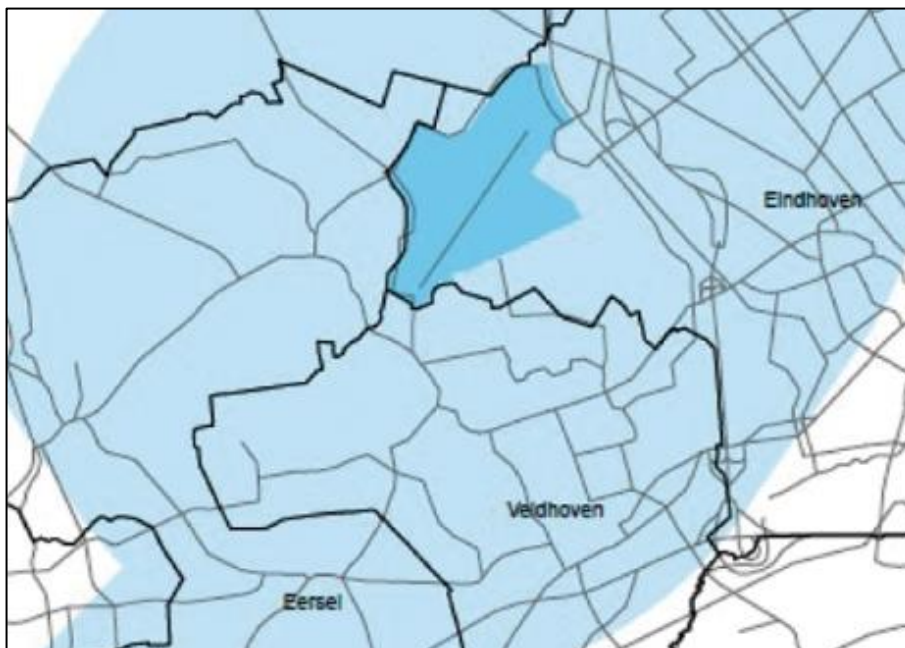
Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Luchthavenbesluit

Bij Besluit van 26 september 2014 is het luchthavenbesluit voor de militaire luchthaven Eindhoven (Luchthavenbesluit Eindhoven) vastgesteld.

Onderhavig voornemen is gelegen in het beperkingengebied. Dit is het gebied dat als zodanig is aangewezen op de kaart in bijlage 2 van dit besluit. In onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Uitsnede kaart  
beperkingengebied

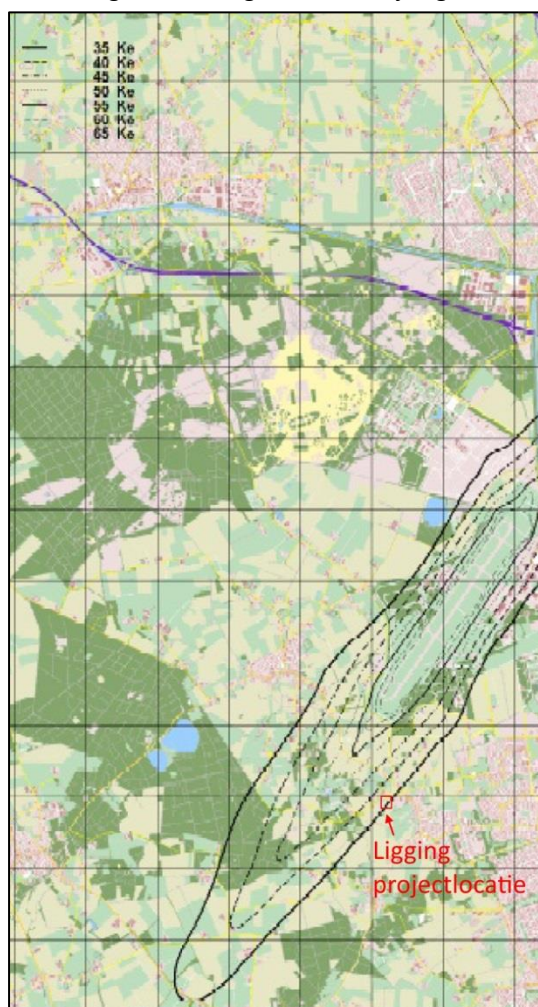
Het beperkingengebied is samengesteld uit:

- a. het gebied behorende bij de in artikel 4 van het Besluit militaire luchthavens genoemde grenswaarde van de geluidsbelasting van 35 Kosteneenheden, dat als zodanig is aangewezen op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit;

- b. het gebied waarbinnen maximaal toelaatbare hoogten gelden voor objecten in, op of boven de grond zoals dat voortvloeit uit artikel 3.2.2., dat als zodanig is aangewezen op de kaarten in bijlagen 4 en 5 bij dit besluit;
- c. het gebied waarbinnen bepaald grondgebruik of een bestemming binnen de in artikel 3.2.3 aangewezen categorieën niet is toegestaan, dat als zodanig is aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit.

De artikelen 5 tot en met 14 van het Besluit militaire luchthavens zijn van toepassing ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de gronden zoals aangewezen op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit. Zie onderstaande figuur. Onderhavige locatie is gelegen tussen de 35 Ke en 40 Ke contour.

Hiervoor geldt het volgende: In afwijking van artikel 5, eerste lid, is de maximaal toelaatbare



geluidsbelasting van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in dat artikel 65 Kosteneenheden:

- 1°. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen;
- 2°. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds binnen de bebouwde kom aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen;
- 3°. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die binnen de bebouwde kom worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidsgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken;
- 4°. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, indien vaststaat dat de geluidsbelasting ter plaatse binnen een termijn van twee jaren zal afnemen tot 35 Kosteneenheden of minder; of
- 5°. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen vervangen die reeds aanwezig zijn.

In onderhavige situatie is bovenstaand lid 5 van toepassing. Het betreft het vervangen van een reeds bestaande woning.

Het Luchthavenbesluit vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie Hoogeind 25 de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'b' (woning tot max. 500 m<sup>3</sup> en 65 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen), zie onderstaande figuur.

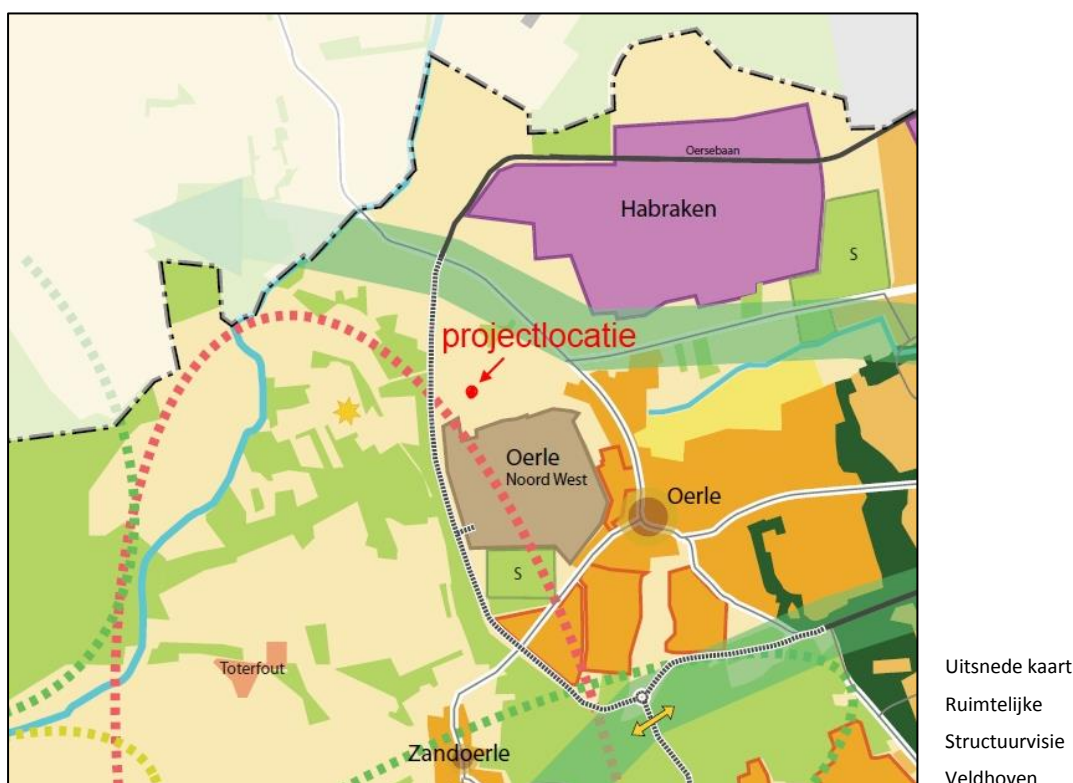


Uitsnede vigerende  
bestemmingsplankaart

De uitbreiding van de woning tot 1.500 m<sup>3</sup> is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente Veldhoven heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van het doorlopen van een afwijkingsprocedure voor de locatie Hoogeind 25 te Veldhoven.

#### 3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Conform de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is het plangebied gelegen binnen het buitengebied. Het buitengebied van Veldhoven kent diverse kwaliteiten en kent twee delen; het beekdallandschap en het Kempenlandschap. Onderhavige locatie is gelegen in het Kempenlandschap, zie onderstaande figuur.



Het westelijke en zuidwestelijke deel van het buitengebied is het kempenlandschap dat wordt gekenmerkt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met een aantrekkelijke afwisseling tussen bossen en meer open gebieden met enig reliëf behorende bij beekdalen van de Bruggenrijt en de Poelenloop of Rijt. Het deel ten westen van Veldhoven dient als stedelijk uitloopgebied, met hierbij behorende recreatieve functies zoals een dierentuin (ZOO Veldhoven) dat een bovenregionale betekenis heeft, de Dwaaltuin en enkele campings. Tevens bevinden zich hier de buurtschappen (Toterfout en Half Mijl) en enkele gehuchten (Hoogeind, Vliet, Zittard).

Voor het deelgebied Buitengebied is een aantal opgaven/ambities geformuleerd om recht te doen aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied, namelijk:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

De uitwerking in het westen en zuidwesten komt neer op het volgende: gevarieerd kleinschalig Kempenlandschap met een afwisseling tussen open gebieden en besloten bossen en met een sterke verwevenheid met de bebouwde kom van Veldhoven.

Onderhavig initiatief gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing waardoor de landschappelijke kwaliteiten van de locatie en zijn directe omgeving verder verbeterd worden. Het initiatief past derhalve binnen de beleidsregels van de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

### 3.4.3 Gemeentelijke overwegingen

De locatie is gelegen in de kernrand van Oerle. Door de aanleg van de Westelijke ontsluitingsroute zal de agrarische functie van Hoogeind steeds meer afnemen. De ligging binnen de 35 Ke-contour sluit het toevoegen van nieuwe woningen in dit gebied uit.

In het gebied zijn nu nog enkele agrarische bedrijven actief. De verwachting is dat deze activiteiten de komende jaren langzaam zullen afnemen. Door bestaande woningen uitbreidingsmogelijkheden te bieden kan sloop van aanwezige vervallen bebouwing gestimuleerd worden en kan het gebied transformeren tot een woongebied met een aantrekkelijke uitstraling. Daarbij kan gedacht worden aan het beeld van Zandoerle. Grote woningen, dwars op de weg, gelegen aan een open ruimte.

In lijn met deze gedachte is er ook geen beletsel om medewerking te verlenen aan vergroting van de bouwmassa. De maximale maat van de woning wordt daarbij bepaald door de stedenbouwkundige mogelijkheden. Een woning van 1500 m<sup>3</sup> wordt daarbij acceptabel geacht, mits parallel aan de weg gesitueerd en qua typologie refererend aan de agrarische achtergrond van het gebied. Ten aanzien van bijgebouwen wordt een maximaal oppervlak van 200 m<sup>2</sup> gehanteerd.

#### *Conclusie*

Gelet hierop is besloten medewerking te verlenen aan een grotere massa van de woning tot 1500 m<sup>3</sup> en het maximale oppervlak aan bijgebouwen van 200 m<sup>2</sup>.

### 3.4.4 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening

In de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening' van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, heeft de Veiligheidsregio regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in deze regio. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in het betreffende gebied.

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor zover deze strijdig zijn met de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening, prevaleert het Bouwbesluit 2012.



## 4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Door Zeeuwen Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied aan de Hoogeind 25 te Veldhoven. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 3** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt.

#### *Grond*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel de zintuiglijk schone bovengrond als ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetoond.

#### *Grondwater*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het grondwatermonster PB1, verkregen uit de gelijknamige peilbuis, lichte verontreinigingen (overschrijdingen streefwaarden) met Barium en Zink zijn aangetoond.

#### *Toetsing hypothese*

De voor onderhavige locatie opgestelde hypothese (onverdacht) dient formeel te worden verworpen, daar in het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond.

#### *Aanbevelingen*

De in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt mag deze ter plaatse hergebruikt worden. Indien de grond elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag, de gemeente Veldhoven. Mogelijkerwijs is een partijkeuring noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

## 4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Hoogeind. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 4**. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt.

In opdracht van cliënt, Schippers Vastgoed, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan Hoogeind 25 te Veldhoven. Op deze locatie wil opdrachtgever de aanwezige woning vergroten.

Uit tabel 5, 6 en 7 blijkt dat ten gevolge van Hoogeind in het jaar 2026, 10 jaar na realisatie van het plan, op alle gevels van de nieuw te bouwen woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Uit tabel 8 blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op één gevel 53 dB bedraagt. Als gevolg van deze waarde zou in een eventueel vervolgonderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnen niveau van 33 dB te garanderen. Een normale gevel van een woning heeft echter minimaal een geluidwering van 20 dB. Geconcludeerd kan worden dat een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van luchtverkeerslawaaï is ook een onderzoek uitgevoerd. De conclusie hiervan is als volgt. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van een onderzoek naar de geluidwering tegen wegverkeer gepresenteerd. Voor de relevante (geluidbelaste) verblijfsgebieden geldt dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 30 dB(A)<sup>3</sup> moet zijn. Randvoorwaarden waarmee aan de gestelde eis kan worden voldaan zijn aangegeven.

Rekening houdende met bovenstaande conclusies vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig initiatief ziet toe op het vergroten van een bestaande woning. In de omgeving van de betreffende woning zijn tegen de kern van Oerle enkele grotere bedrijven gelegen, nl. een loonbedrijf en een metaalconstructiebedrijf.

In de nieuwe situatie bedraagt de afstand van onderhavige woning tot aan het loonbedrijf ca. 155 meter. Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt er voor dergelijke bedrijven een grootste richtafstand van 50 meter ten aanzien van geluid. Aan deze richtafstand wordt in onderhavige situatie ruimschoots voldaan.

Ten aanzien van het metaalconstructiebedrijf bedraagt in onderhavige situatie de afstand ca. 225 meter. Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt er voor dergelijke bedrijven in een gesloten gebouw een grootste richtafstand van 100 meter. Aan deze richtafstand wordt in onderhavige situatie ruimschoots voldaan.

Verder is in de directe omgeving aan de Hoogeind 28 een agrarisch bedrijf gevestigd met een milieuvergunning voor varkens en paarden. In de huidige situatie bedraagt de afstand van onderhavige woning tot aan het bedrijf ca. 85 meter. Deze afstand blijft na realisatie van onderhavig bouwplan gelijk en er wordt geen woning toegevoegd. Daarnaast zijn andere gevoelige objecten in de omgeving dicht bij het bedrijf gelegen. Deze zijn voor het bedrijf de beperkende factor bij eventuele uitbreidingsplannen. Onderhavig voornemen brengt derhalve voor het bedrijf geen beperkingen met zich mee.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn

genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op het toevoegen van een woonfunctie. Het betreft enkel het vergroten van een bestaande woning. Het initiatief leidt derhalve niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## **4.5 Externe veiligheid**

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het gaat om het uitbreiden van een bestaand kwetsbaar object.

### *Beleid*

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de

zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

#### *Situatie plangebied*

Onderhavige locatie is niet gelegen nabij een transportroute van gevaarlijke stoffen. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Onderhavig plangebied is gelegen nabij Eindhoven Airport. Het is gelegen net buiten de  $10^{-6}$  contour ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Inzake onderhavig bouwplan is reeds sprake van een kwetsbaar object. Dit object wordt uitgebreid, maar niet in de richting van het vliegveld. Derhalve kan gesteld worden dat ten aanzien van de ligging ten opzichte van het vliegveld zowel het plaatsgebonden- als het groepsrisico geen belemmeringen voor onderhavig bouwplan vormen.

#### *Transportleidingen*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Onderhavige locatie is niet gelegen binnen de risicocontouren van dergelijke transportleidingen.

#### *Conclusie externe veiligheid*

Als gevolg van onderhavig voornemen ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

#### 5.1.2 Verricht archeologisch onderzoek

Voor onderhavig plangebied is door Archeopro een archeologisch vooronderzoek verricht, de rapportage hiervan is opgenomen als **bijlage 5**. De conclusie luidt als volgt.

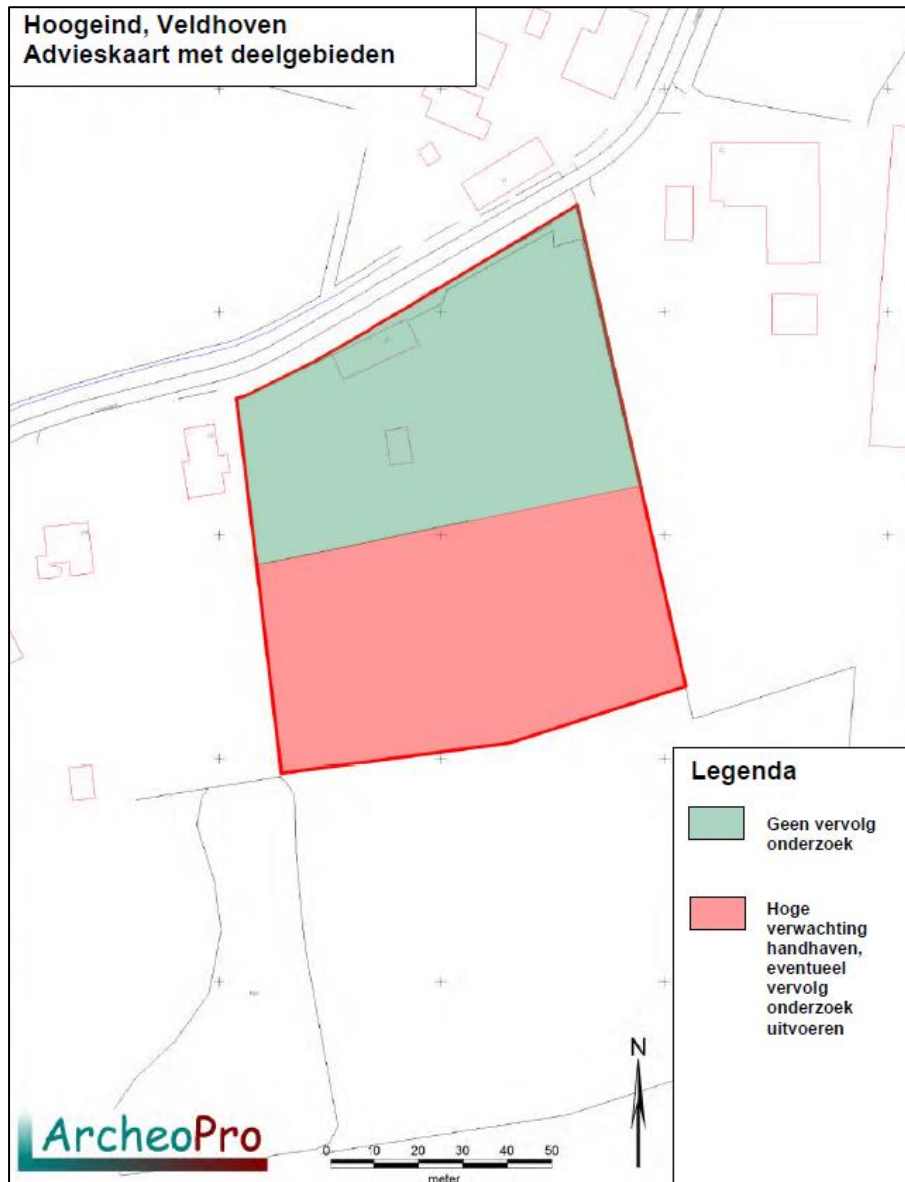
Het plangebied ligt op de rand van de historische kern van het buurtschap Hoogeind, binnen een enigszins lager gelegen gebied met kleine lage dekzandruggen. In het zuidwesten grenst het plangebied aan een grotere, relatief hoge dekzandrug. Binnen het plangebied ligt een kleinere dekzandkop. Ten zuiden van het plangebied ligt een dalvormig, oost-west georiënteerd terrein waar in het verleden mogelijk de bovenloop van de Rundgraaf heeft gelopen. De bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond (oud akkerdek) met daaronder mogelijk veldpodzolen of gooreerdgronden in Laat-Pleistoceen dekzand.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische nederzettingsresten daterend uit de ijzertijd, de volle en late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor het laat-paleolithicum en het mesolithicum geldt een middelhoge verwachting voor kleinere jachtkampen met betrekking tot de dekzandkop op het zuidoostelijke deel van het plangebied.

In totaal zijn binnen het plangebied twaalf verkennende grondboringen verricht en is één proefputje gegraven. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het onderzochte plangebied oorspronkelijk een hoge zwarte enkeerdgrond met een opgebracht humusrijk akkerdek met daaronder een veldpodzol voorkomt. De bodem is echter als gevolg van naar verwachting vooral (diep)ploegen en overig grondverzet over een groot deel van het plangebied sterk verstoord tot plaatselijk maximaal 1,6 m –mv. Dit betreft met name het noordelijke deel van het plangebied. Op basis van de aangetroffen profielen wordt geraamd dat hier buiten de zeer plaatselijke zeer diepe verstoringen (boringen 3 en 11) nog minimaal circa 50 cm van de top van het oorspronkelijke veldpodzolprofiel is verdwenen/verstoord door opname in het bovenliggende akkerdek en vermenging met de onderliggende C-horizont dan wel door afgraving. Op basis van de waargenomen gleykenmerken lijkt er geen sprake te zijn van een verstoring/afgraving tot diep in de C-horizont.

Ter plaatse van drie boringen binnen het zuidelijke deel van het plangebied (boringen 6, 9 en 10) is de oorspronkelijk bodem onder het akkerdek nog (gedeeltelijk) intact. Hierdoor kan de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten ter plaatse van de dekzandkop binnen het zuidoostelijke deel van het plangebied (boorpunten 9 en 10) niet worden uitgesloten en dient de (middel)hoge archeologische verwachting binnen het zuidelijke deel van het plangebied te worden gehandhaafd.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren indien de geplande bouwwerkzaamheden beperkt blijven tot het noordelijke deel van het plangebied, zie onderstaande figuur.



Weergave advieskaart  
Archeopro

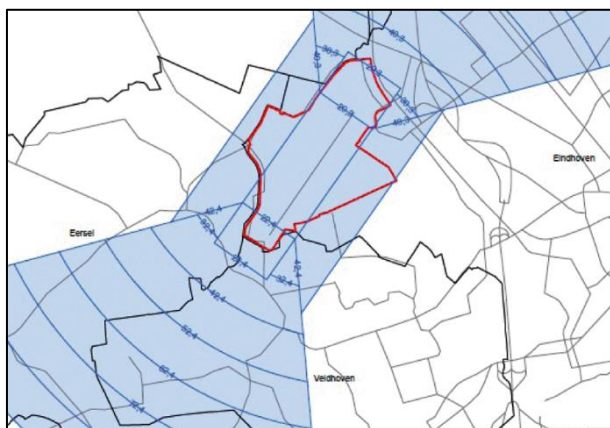
Ingeval van toekomstige bodemverstorende werkzaamheden binnen het zuidelijke deel van het plangebied wordt geadviseerd om binnen dit deelgebied voorafgaand hieraan een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een karterend boor- en/of proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Veldhoven, conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 5.2 ILS zone Eindhoven Airport

Onderhavige locatie is conform de ILS kaart uit het Luchthavenbesluit Eindhoven ongeveer gelegen op de lijn 42,4 meter boven NAP. Zie onderstaande figuur.



Uitsnede kaart ILS zone Luchthavenbesluit

Onderhavige locatie is gelegen op ongeveer 22 meter boven NAP. De bouwhoogte mag derhalve niet meer dan ca. 20 meter bedragen. Onderhavig bouwplan blijft hier ruimschoots onder.

## 5.3 IHCS zone Eindhoven Airport

Onderhavige locatie is conform de IHCS kaart uit het Luchthavenbesluit Eindhoven gelegen binnen het horizontaal vlak 65 meter boven NAP. Zie onderstaande figuur.



Uitsnede kaart IHCS zone Luchthavenbesluit

Onderhavige locatie is gelegen op ongeveer 22 meter boven NAP. De bouwhoogte mag in het kader van de IHCS zone derhalve niet meer dan ca. 43 meter bedragen. Onderhavig bouwplan voldoet hier ruimschoots aan.

## **5.4 Kabels en leidingen**

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## **5.5 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op grote wijzigingen in de verkeersstructuur ter plaatse. De huidige inrit zal ca. 11 meter naar het westen verschuiven, omdat ter plaatse van de huidige inrit de woning uitgebreid wordt. De nieuwe inrit zal voldoende groot zijn voor het realiseren van minimaal 2 parkeerplaatsen, excl. de carport en garage. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

## **5.6 Waterhuishouding**

### **5.6.1 Nationaal Waterplan 2016-2021**

Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het kabinet hecht groot belang aan het halen van de ecologische en chemische KRW-doelstellingen (Kaderrichtlijn Water) uiterlijk in 2027 en aan het bestrijden van nieuwe stoffen die de chemische waterkwaliteit beïnvloeden, zoals medicijnen en microplastics. In onderhavige regio is het beleid met name gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit. Hiervoor worden een aantal instrumenten ingezet nl. het mestbeleid, aanpak gewasbeschermingsmiddelen, aanpak geneesmiddelen, Deltaplan Agrarisch Waterbeheer en aanpak zwerfvuil.

### 5.6.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal waterbeleid is opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld op 18 december 2015. Het PMWP gaat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Deze doelen wil de provincie realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 werkt de provincie samen met haar partners het bij het PMWP horende uitvoeringsprogramma uit, de zogenoemde Dynamische Uitvoeringsagenda.

Belangrijke doelstellingen die de provincie Noord-Brabant nastreeft zijn onder andere dat het water voldoende schoon moet zijn en dat de juiste hoeveelheden beschikbaar moeten zijn op de juiste plekken. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat waterrijke gebieden niet droog worden en dat water beschikbaar is voor de landbouw.

### 5.6.3 Beleid Waterschap

Het beleid van Waterschap De Dommel luidt als volgt. Bij de ontwikkeling van allerlei ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, maar ook kleine uitbreidingen, reconstructieplannen en tracébesluiten moet water, grond- en oppervlaktewater meegenomen worden. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut.

Door het woord Watertoets worden mensen vaak op het verkeerde been gezet. Het gaat namelijk niet zozeer om toetsing van plannen achteraf, maar om een aantal herkenbare stappen die waterbeheerders en initiatiefnemers (vaak gemeenten) moeten nemen om water van begin tot eind goed in ruimtelijke plannen te krijgen.

De waterbeheerders moeten zo snel mogelijk betrokken worden, kennis over het watersysteem aanreiken en meedenken over de ruimtelijke planvorming.

#### *- Kenmerken van het watersysteem*

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen het beste worden beschreven door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings-, en toekomstwaarde van water.

#### *Grondwater*

De realisatie van het plan en de daarmee gepaard gaande beperkte grondwerkzaamheden in de vorm van uitgraven van de bouwput zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

#### *Oppervlaktewater*

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Hemelwater*

In de huidige situatie wordt het hemelwater van alle bebouwing afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het hemelwater van verharding infiltreert in de bodem. Het hemelwater van de uitbreiding van de

woning zal worden afgevoerd naar een infiltratiesloot. Het hemelwater van de verharding vloeit af naar de naastgelegen tuin en infiltreert daar ter plaatse. Voor onderhavig bouwplan is de HNO-tool van Waterschap De Dommel toegepast. Hieruit volgt dat er een infiltratievoorziening nodig is van 14 m<sup>3</sup> voor T10 + 10%. Alle resultaten van de HNO-tool zijn weergegeven in **bijlage 6**.

Onderhavig project gaat gepaard met de realisatie van een infiltratievoorziening van ca. 100 m<sup>3</sup> (zie rapport Verordening Ruimte en kwaliteitsverbetering van het landschap in **bijlage 2**) en voldoet derhalve aan het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'.

#### Afvalwater

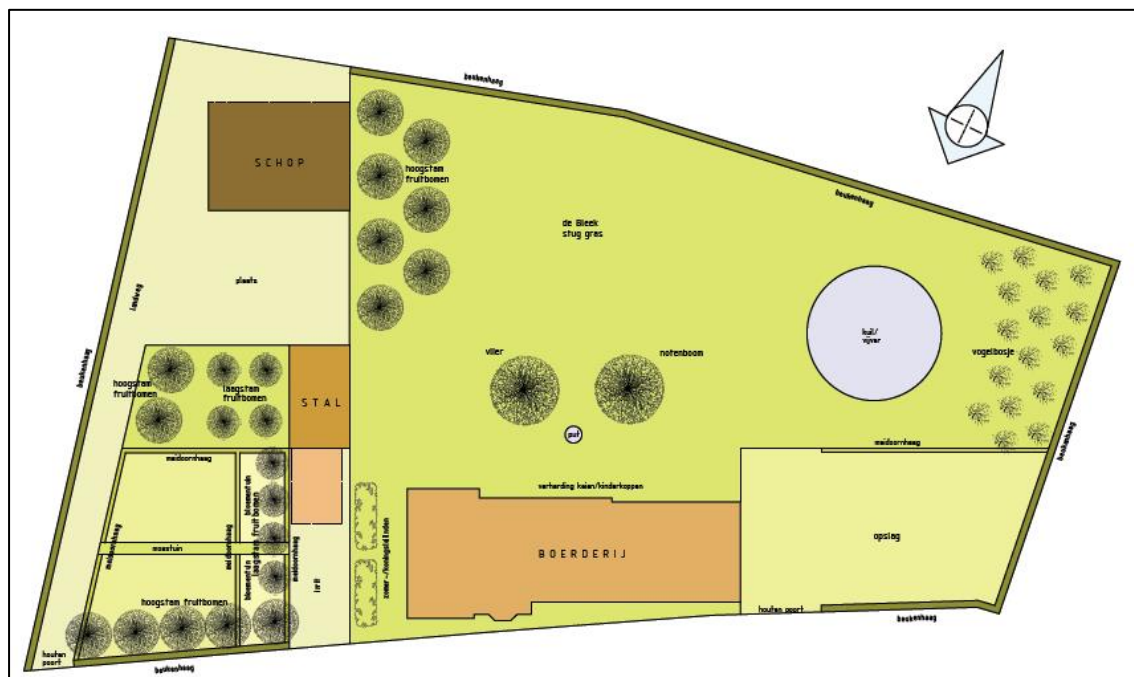
De huidige woning aan de Hoogeind 25 is voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Gelet op vorenstaande heeft de realisatie van onderhavig plan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

## 5.7 Natuur en landschap

### 5.7.1 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is in het kader van kwaliteitsverbetering conform de Verordening Ruimte door Kragten een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is toegevoegd aan het rapport 'Verordening ruimte en kwaliteitsverbetering van het landschap' wat als **bijlage 2** aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar deze bijlage. In de onderstaande figuur is een impressie van de landschappelijke kwaliteitsverbetering weergegeven.



Impressie landschappelijke kwaliteitsverbetering

Onderstaand wordt kort ingegaan op de belangrijkste aspecten welke zijn opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan:

- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.  
De typische kleinschaligheid van het buurtschap Hoogeind is als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen binnen Hoogeind 25. Hiertoe wordt teruggegrepen op een traditioneel boerenerf rond een langgevelboerderij. Het plan sluit daardoor naadloos aan op de historische context en kwaliteiten van Hoogeind.
- Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.  
De nieuw te realiseren woning wordt opgetrokken als traditionele langgevelboerderij. Ook andere bouwwerken op het terrein worden in eenzelfde passende en cultuurhistorische verantwoorde stijl opgetrokken.
- Wegnemen van verharding.  
Binnen het terrein wordt minimaal omgesprongen met verharding. Grote verhardingsoppervlakken zoals de landweg naar de schop wordt onverhard of hooguit met een verharding van grind uitgevoerd. De langgevelboerderij wordt afgekoppeld, waarbij het hemelwater binnen het perceel wordt geborgen.
- Slopen van bebouwing.  
Bestaande veldschuurtjes worden gesloopt en vervangen door een volwaardige 'stal' die past binnen de authentieke opzet van het terrein.
- Fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of verbindingzones.  
Omdat het gaat om de inrichting binnen de planlocatie zelf, worden geen specifieke maatregelen genomen binnen de ecologische hoofdstructuur. Wel wordt door een natuurlijke inrichting van het terrein met inheemse bomen en struiken een zo hoog mogelijke natuurwaarde gerealiseerd: nestgelegenheid voor vogels, voedsel en dekking voor vogels, kleine zoogdieren en tal van insecten en voortplantingswater voor amfibieën. Door een natuurlijke wijze van beheren (zonder gif) van het terrein wordt bijgedragen aan de natuurwaarde van het terrein.

## 5.8 Flora en fauna

### 5.8.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de

verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

### 5.8.2 Verricht onderzoek

Gelet op de beschikbare gegevens is door Peeters Econsult een quick-scan flora en fauna verricht. De rapportage van deze quick-scan is als **bijlage 7** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

1. In het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen.
2. Ten aanzien van strenger beschermde (tabel 2 en 3) planten en diersoorten maakt het onderzoeksgebied mogelijk deel uit van het leefgebied van één of enkele algemene vleermuissoorten, van de Eekhoorn, van de Steenmarter en van een aantal broedvogelsoorten waaronder mogelijk één soort met jaarrond beschermde nesten of nestplaatsen, te weten de Huismus.
3. Wettelijk strenger beschermde (tabel 2 en 3) soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde dieren' komen in het onderzoeksgebied niet voor.
4. Indien de verbouwing van de woning in de periode 15 oktober-1 maart wordt uitgevoerd, zijn van de voorgenomen werkzaamheden geen nadelige effecten te verwachten voor strenger beschermde flora en fauna. Er hoeft in dit geval geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Gelet op vorenstaande zijn als gevolg van onderhavig bouwplan geen negatieve effecten op de beschermde planten- en diersoorten te verwachten indien verbouwd wordt in de periode 15 oktober-1 maart.

## 5.9 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.



## 6 Juridische aspecten

Het afwijkingsbesluit 'Hoogeind 25' te Veldhoven bestaat uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling.

### 6.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Dit vereiste is ook van toepassing op een afwijkingsbesluit. Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

#### 6.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing van een afwijkingsbesluit is het toetsingskader. De ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van het planvoornemen, een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, zoals deze aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen.

#### 6.1.2 Geometrische plaatsbepaling

Het afwijkingsbesluit dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Gewaarborgd blijft daarmee dat op perceelsniveau het geldende planologische regime (zoals onder meer het bestemmingsplan) kan worden geraadpleegd, alsmede dat kenbaar is wanneer voor welk project een afwijkingsbesluit is toegepast.



## 7 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1 Grondexploitatie

#### 7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

De voorliggende procedure heeft geen betrekking op een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen grond voor het opstellen van een exploitatieplan.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

### 7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een projectbesluit).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven is een planschade overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

## 8 Overleg en inspraak

### 8.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor de verlening van een afwijkingsbesluit (afwijken vigerende bestemmingsplan) in combinatie met een bouwvergunning was ten tijde van het indienen van de aanvraag door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens het ontwerp afwijkingsbesluit/bouwvergunning ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het afwijkingsbesluit van start gaan.

#### 8.1.1 Vooroverleg

Burgemeester en wethouders kunnen bij de voorbereiding van een afwijkingsbesluit, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerp plan voor 'Hoogeind 25' bestaande uit een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen toegezonden naar diverse instanties. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap de Dommel en de brandweer hebben een inhoudelijke reactie gegeven. In deze paragraaf worden de verschillende reacties samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie.

#### 1. Provincie Noord-Brabant

*De vergroting van een burgerwoning betreft een ruimtelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de artikelen 2.2 en 11.1, lid 5 van de Verordening ruimte. In het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan wordt echter onvoldoende financieel inzicht gegeven in de waardevermeerdering en de basisinspanning voor ruimtelijke kwaliteit. Verzoek om een financiële toelichting toe te voegen. Naar aanleiding hiervan wordt verzocht de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met:*

- een concrete financiële verantwoording*
- een zekerstelling van de uit te voeren werkzaamheden en het beheer*
- de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap aanvullend aan actuele waarden en kenmerken van het gebied*

#### Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de provinciale reactie is het landschappelijk inpassingsplan aangepast door nader in te gaan op de financiële verantwoording. Op basis van de toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen wordt de basisinspanning verantwoord. Daarnaast is nog een nadere motivering aangegeven over de relatie tussen deze basisinspanning en de daadwerkelijke maatregelen.

De zekerstelling is gegarandeerd door het ondertekenen van een anterieure overeenkomst waarin de realisatie van de kwaliteitsverbetering wordt verzekerd. In deze overeenkomst is ook de instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vastgelegd.

## **2. Waterschap de Dommel**

*a. Het is niet voldoende duidelijk hoe de verdeling van het verhard oppervlak is. Verzoek om dit te verduidelijken.*

*b. Voor het project zal een infiltratievoorziening in de vorm van een infiltratiegreppel worden gerealiseerd. Verzoek om in het landschappelijk inpassingsplan op te nemen waar de voorziening wordt gerealiseerd.*

*c. In paragraaf 5.4.3 staat vermeld dat een infiltratievoorziening nodig is van 14 m<sup>3</sup>, terwijl op dezelfde bladzijde staat vermeld dat minimaal 25 m<sup>3</sup> dient te worden gerealiseerd. Op basis van de HNO-tool dient een infiltratievoorziening van 14 m<sup>3</sup> te worden gerealiseerd.*

### Reactie gemeente:

a. In bijlage 6 van de ruimtelijke onderbouwing is de HNO-tool opgenomen. Hieruit volgt dat het bestaand verhard oppervlak een oppervlakte heeft van 208 m<sup>2</sup> en dat dit verhard oppervlak in de toekomstige situatie 530 m<sup>2</sup> zal bedragen. Na overleg met het Waterschap volgt dat dit voldoende duidelijk is.

b en c. In het landschappelijk inpassingsplan is voorzien in de realisering van een vijver/kuil. Deze heeft een waterbergend vermogen van meer dan 100 m<sup>3</sup>. In de rapportage 'Verordening ruimte en kwaliteitsverbetering van het landschap' is nader ingegaan op de te realiseren vijver en het waterbergend vermogen. Paragraaf 5.4.3 zal hier nog aan worden aangepast.

## **3. Brandweer**

Verzoek om de voorwaarden op te nemen uit de bluswatervoorziening en bereikbaarheid conform de beleidsregels gemeente Veldhoven (besluit 30 mei 2006).

### Reactie gemeente:

De ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast door een verwijzing naar de meest actuele beleidsregels op te nemen.

## **8.2 Rapportering inspraak**

### **8.2.1 Algemeen**

Aangegeven is dat voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag door het bevoegd gezag altijd een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moet worden gelegd. Tijdens deze 6 weken kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag.

### 8.2.2 Formele procedure

#### *Algemeen*

De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het projectbesluit/bouwvergunning.
2. **Ter inzage legging** van ontwerp projectbesluit/bouwvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van projectbesluit/bouwvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
5. Algemene **bekendmaking** van projectbesluit/bouwvergunning.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. **Uitspraak rechtbank**
9. Mogelijkheid tot **Hoger beroep** bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. **Uitspraak Afdeling.**

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp van voorliggend projectbesluit/bouwvergunning heeft vanaf ...-...-... tot en met ...-...-... voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn ..... zienswijzen ingekomen.



## 9 Bijlagen

1. Schetsplan Hoogeind 25
2. Rapport 'Verordening Ruimte en Kwaliteitsverbetering van het landschap' Kragten
3. Verkennend bodemonderzoek Zeeuwen Milieu BV
4. Akoestisch onderzoek gevelbelasting Aelmans ROM
5. Archeologisch vooronderzoek Archeopro
6. Resultaten HNO-tool Hoogeind 25
7. Quick-scan flora en fauna Peeters Econsult

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.J.T. van Selst".

ing. J.J.T. van Selst