

**Ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
Libra 2 te Veldhoven**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning

in opdracht van
Veldbroek BV
de heer W. Schellekens
Dorpsstraat 118
5504 HL Veldhoven

betreffende de locatie
Libra 2
te Veldhoven

documentkenmerk
1511/098/RV

versie
definitief

vestiging, datum
Nuenen, 22 december 2016

Opgesteld:



ing. L. Michielsen
Senior projectleider RO

Gecontroleerd:



ir. R.A.C. van de Voort
Senior projectleider RO

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

	pagina
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel van de omgevingsvergunning	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Planvorm afwijkingsbesluit	4
1.5 Leeswijzer	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Nieuwe situatie	6
3 RUIMTELIJK BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Afweging beleidskader	22
4 MILIEU EN LANDSCHAP	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodemkwaliteit	23
4.3 Geluid	23
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Water	27
4.8 Duurzaamheid	32
4.9 Natuur en ecologie	32
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	33
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
6 COMMUNICATIE PROCEDURE	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Procedure	36

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek; Lankelma Geotechniek Zuid BV; 19 februari 2016
2. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaa; Tritium Advies; 4 januari 2016
3. Akoestisch onderzoek Geluidwering gevels; Tritium Advies; 30 juni 2016
4. Quicksan Flora en fauna; Tritium Advies; 6 januari 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de omgevingsvergunning

De gemeente Veldhoven heeft een initiatiefplan ontvangen voor het herontwikkelen van een perceel aan de Libra/Mullerlaan/Nijlandlaan in de wijk Zonderwijk. Het perceel was voorheen in gebruik als schoolgebouw. Het gebouw staat momenteel leeg. Het bouwplan beoogt sloop van het voormalige schoolgebouw en de ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen.

Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' van toepassing is en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. Het initiatiefplan is hiermee niet in overeenstemming omdat de beoogde herontwikkeling een woonfunctie betreft. Op grond van artikel 2.12 Wabo kan hiervan worden afgeweken.

Bij schrijven van 13 november 2015 heeft de gemeente Veldhoven aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van het planvoornemen. Vanwege de afwijking, dient – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – bij de vergunningaanvraag een onderbouwing te worden aangeleverd om de wenselijkheid en haalbaarheid van het plan te beschrijven.

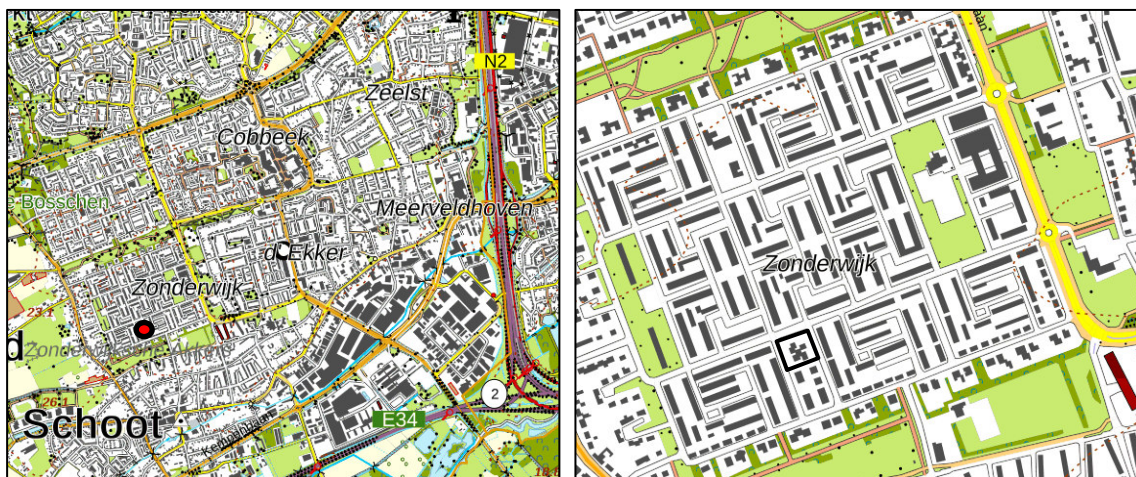
Deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voorziet in de benodigde goede ruimtelijke motivering en is opgesteld conform de landelijke ROstandaarden (2012). Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning is gedetailleerd uitgewerkt. Op de ontwerptekening is aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

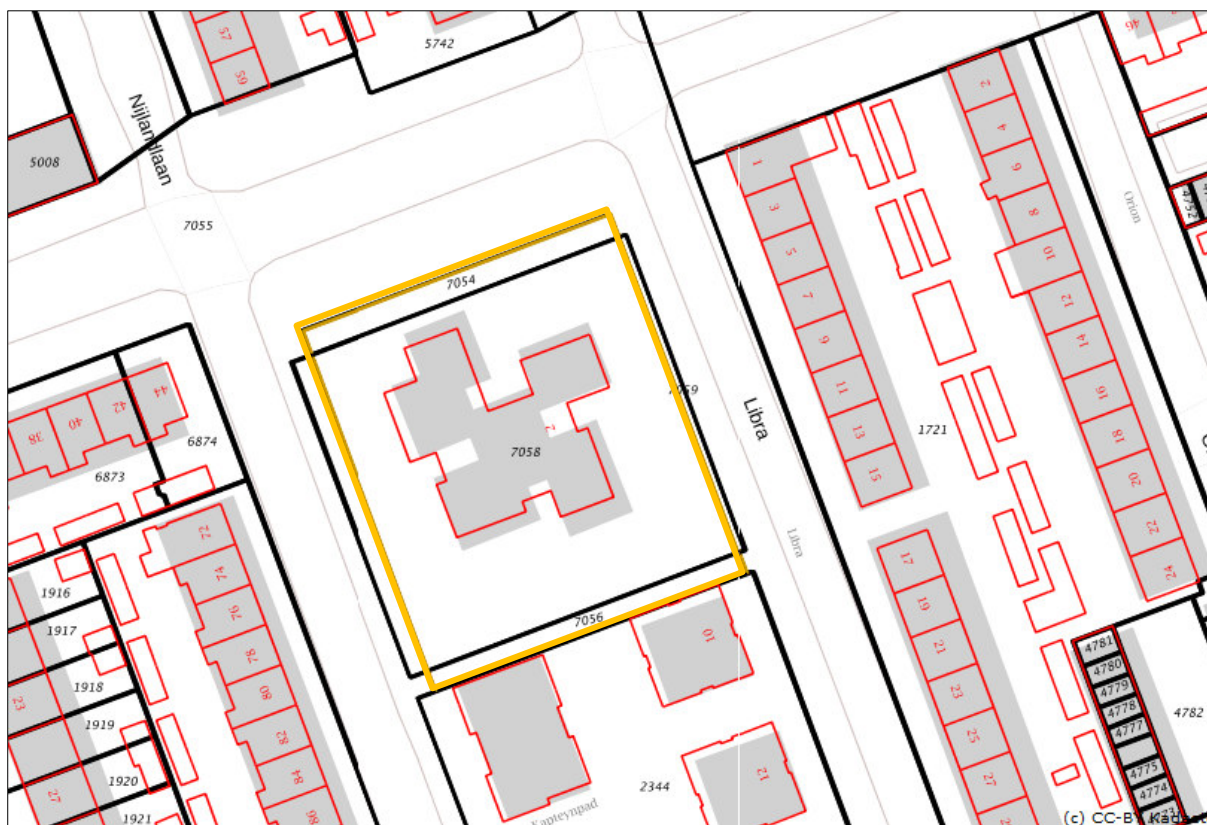
1.2 Ligging plangebied

Adres locatie plangebied: Libra 2

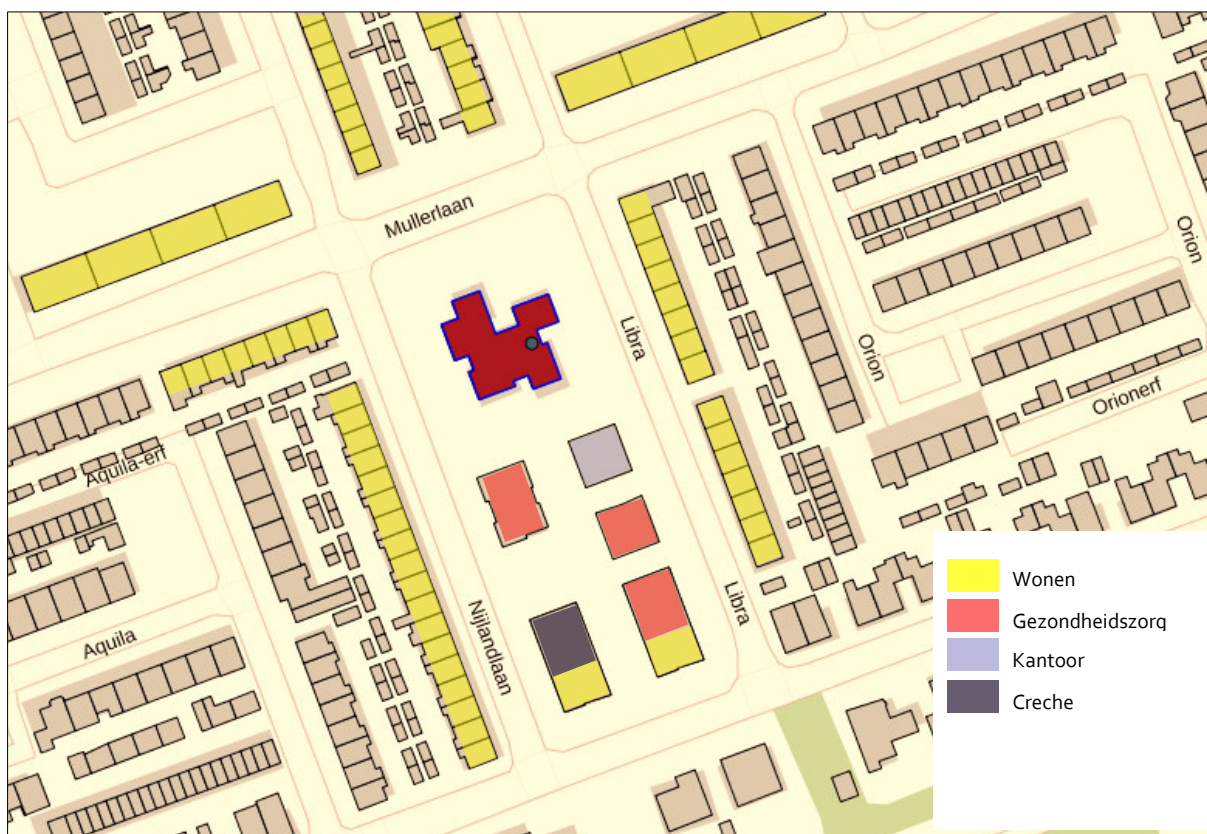
Kadastraal bekend: Gemeente Veldhoven, sectie E, nummers 7058, 7054, 7056 en 7059



Figuur 1.1: Omgevingskaart



Figuur 1.2: Uittreksel kadastrale kaart van het perceel, in oranje is het besluitgebied aangegeven (bron: Kadastrale Kaart PDOKviewer)



Figuur 1.3: Omgevingskaart van het plangebied

Het huidige schoolgebouw heeft een oppervlakte van circa 521 m². Het plangebied is circa 2.530 m² groot. Het perceel maakt onderdeel uit van een blok waar zich meerdere functies bevinden. Zo is direct aan de zuidkant van het perceel, aan de Libra-zijde, een kantoor aanwezig en aan de Nijlandlaan-zijde een gezondheidszorg functie, namelijk een huisartsenpraktijk. Verder richting het zuiden bevinden zich binnen het blok nog Korein Kinderplein en een dagbestedingsopvang. Het blok ligt in de woonwijk Zonderwijk en de omgeving bestaat overwegend uit woningen.



Figuur 1.4: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied met aanzichten (besluitgebied is geel omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005', en is vastgesteld op 13 februari 2007. De gronden zijn volgens dit bestemmingsplan aangegeven als 'Maatschappelijke Doeleinden'.

De voor 'Maatschappelijke doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het perceel mag voor 35% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Op 17 december 2014 is daarnaast een 'Omgevingsvergunning Herinrichting Hoofdwegen Zonderwijk' vastgesteld. Deze omgevingsvergunning heeft ten doel gehad om de hoofdwegen binnen de wijk Zonderwijk te herinrichten. De Mullerlaan, welke de noordkant van het perceel begrenst, is onderdeel van deze hoofdwegen. De Mullerlaan is dan ook recentelijk, medio 2015, opnieuw ingericht conform de omgevingsvergunning. De begrenzing van de het besluitvlak van deze omgevingsvergunning loopt voor een klein deel over het perceel van Libra 2.

Conclusie bestemmingsplantoets

De beoogde ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan Zonderwijk 2005. De woonfunctie is niet toegestaan binnen 'maatschappelijke doeleinden'. De hoogte van de nieuwe woningen bedraagt goothoogte 6 meter en nokhoogte 9 meter. Daarmee wordt ook de maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter overschreden.

De 'Omgevingsvergunning Herinrichting Hoofdwegen Zonderwijk' is over het beoogde bouwplan gelegd. De plangrens van de omgevingsvergunning is destijds ruim genomen en overschrijdt de perceelsgrens van Libra 2. De daadwerkelijke herinrichting van de Mullerlaan loopt echter wel tot aan de perceelsgrens van Libra 2. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten voor de reeds gerealiseerde herinrichting.

1.4 Planvorm afwijkingsbesluit

De Wabo maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan toch te verlenen. De omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo stelt het bestemmingsplan niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken, als zogenaamd afwijkingsbesluit. Ieder nieuw project zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt de gewenste ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen te realiseren.

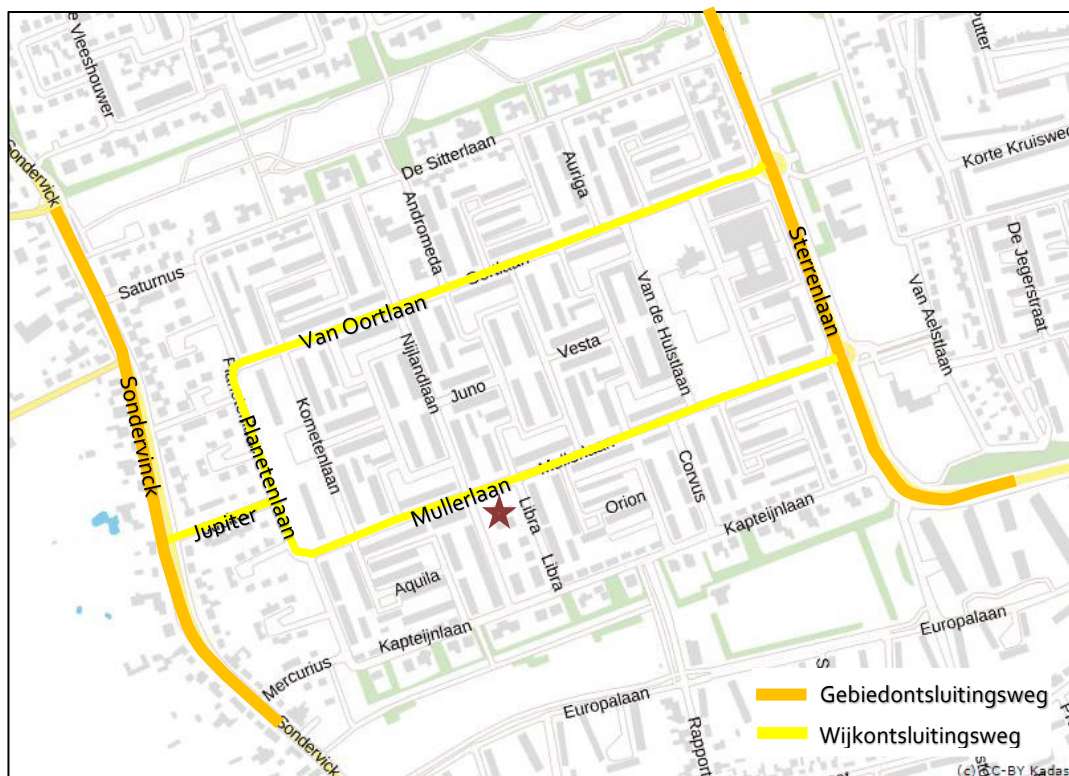
1.5 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt op het vigerend bestemmingsplan ingegaan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Ruimtelijk beleid' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de aspecten milieu, water, natuur en ecologie, archeologie en leidingen en andere mogelijke belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieu en landschap). In hoofdstuk 5 'Economische Uitvoerbaarheid' wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 komt de te volgen procedure en mogelijkheden voor zienswijzen aan het bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De wijk Zonderwijk, waarin het plangebied is gelegen, dateert uit de periode eind jaren '60 van de vorige eeuw en ligt in het zuidwesten van het stedelijk gebied van Veldhoven. De wijk heeft een heldere, bijna symmetrische structuur met een centrale ringweg, die wordt gevormd door de wegen Van Oortlaan, Planetenlaan en Mullerlaan. In het westen sluit de ring, via de Jupiter, aan op de Sondervinck en aan de oostzijde op de Sterrenlaan.



Figuur 2.1: Structuur Zonderwijk

De structuur en het verkavelingspatroon van Zonderwijk zijn kenmerkend voor de periode begin jaren '60. In deze periode overheerst de stedenbouwkundige filosofie van het Functionalisme. De verkavelingsstructuur is ruim, strak en open van opzet en hierdoor zeer herkenbaar. Een buurt is overwegend opgebouwd uit een aantal open bouwstroken – laagbouw – en los in de ruimte geplaatste middenbouw gekoppeld aan een stelsel van (in)formele openbare ruimten. Dit patroon is een aantal malen ritmisch herhaald.

Het bebouwingsbeeld van Zonderwijk is tamelijk eenduidig, het merendeel van de woningen behoort tot de laagbouw – twee lagen met een kap – met voor- en achtertuin, afgewisseld met middelhoogbouw in het centrale gedeelte van de wijk.



Figuur 2.2 Bestaande situatie met daarop het besluitgebied aangegeven.

2.2 Nieuwe situatie

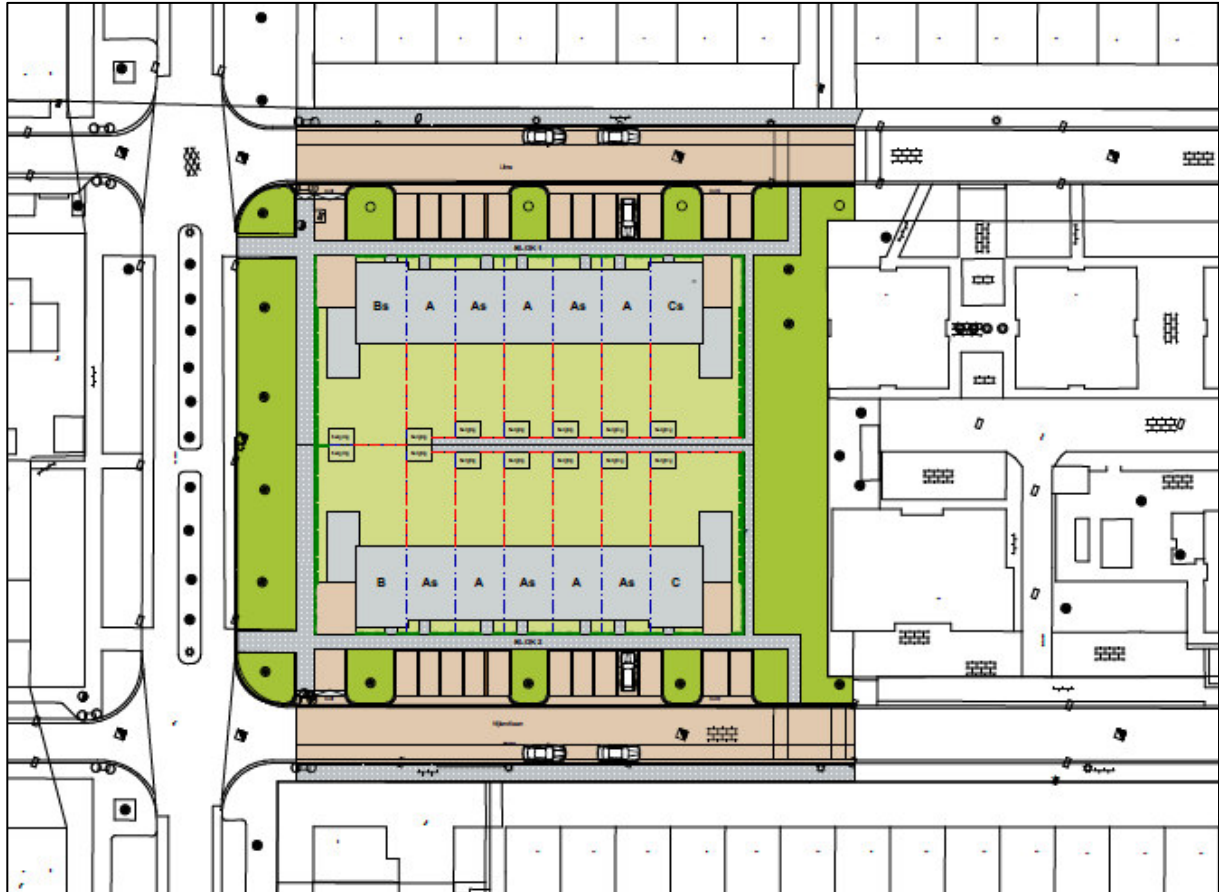
Om het nieuwbouwinitiatief ruimtelijke en functioneel op de juiste wijze in te passen is door de gemeente een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd:

- Grondgebonden woningen in twee lagen met kap en tuin;
- Bouwblokken georiënteerd op bestaande wegen (Libra en Nijlandlaan);
- Hoekwoningen laten verspringen vanwege verlevendiging van het straatbeeld;
- Handhaven van een groenstrook tussen het gezondheidscentrum en de te realiseren woningen;
- Zoveel mogelijk inpassen van de bestaande bomen en zo mogelijk versterking van de groenstructuur rondom het bouwplan;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied met groene uitstraling in de vorm van hagen en/of klimop;
- Parkeren dient in het plangebied te worden op gelost (openbaar gebied en eigen terrein).

Het voormalige schoolgebouw wordt gesloopt en samen met het bijhorende terrein heringericht met 14 woningen. De 14 grondgebonden woningen worden uitgevoerd in 2 identieke blokken van elk 7 woningen. De woningen hebben hun voordeur respectievelijk aan de Libra en de Nijlandlaan. Op de hoeken is bij de betreffende woningen een verbijzondering doorgevoerd door verspringing en/of kapverdraaiing. Er is ruimte bij de hoekwoningen om naast het huis een garage en/of extra woonruimte toe te voegen in een aanbouw / bijgebouw in 1 bouwlaag. De woningen zijn aan de achterzijde te bereiken via een gezamenlijk achterpad dat

uitkomt in de individuele tuinen met schuur. Het betreft betaalbare rijenwoningen en hoekwoningen (koop / huur) ter bevordering van de doorstroming.

De woningen zijn verder traditioneel van opzet en zijn opgebouwd uit twee lagen met een kap. De noklijn loopt parallel aan de straat. De hoekwoningen springen in de rooilijn iets naar voren. Dit past in lijn met de overige bebouwing in datzelfde blok tussen de Libra en Nijlandlaan.



Figuur 2.3 Nieuwe situatie, stedenbouwkundig plan (d.d. december 2016)



Figuur 2.4 Voorgevel Blok 1, Librazijde (Blok 2 is gespiegeld)

De woningen hebben een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9,6 meter. De tussengelegen woningen hebben een beukmaat van circa 5,4 meter en een diepte van circa 8,2 meter. De hoekwoningen zijn iets ruimer van opzet. Ze hebben eveneens een beukmaat van circa 5,4 meter, maar hebben een diepte van circa 9 meter. De achtergevels zijn gelijk waardoor de hoekwoningen iets naar voren verspringen.

Parkeren

Het parkeren wordt gerealiseerd volgens de door de gemeente gehanteerde CROW-normen. De parkeernorm voor deze woningen bedraagt minimaal 1,8 parkeerplaats per woning incl. bezoekersparkeren (sterk stedelijk, woning midden, rest bebouwde kom).

Het benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve $14 \times 1,8 = 25,2$.

In het bouwplan worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 4 op eigen terrein (de hoekwoningen). De 22 overige parkeerplaatsen worden haaks op de weg aangelegd in de openbare ruimte.

Voor de 4 hoekwoningen wordt, on overeenstemming met de gemeente, een correctiefactor toegepast van 0,2 per parkeerplaats. Hiermee komt het totaal op $26 - 4 \times 0,2 = 25,2$ parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat aan de door de gemeente gehanteerde CROW-normen wordt voldaan.

Verkeer

Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is deze verkeersgeneratie bepaald aan de hand van kencijfers uit CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie 2012). Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van 3,6 mvt/etmaal per woning.

Voor 14 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 50,4 mvt/etmaal.

De verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat deze geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen.

Groen

Uitgangspunt is een groene omlijsting van het bouwplan met bomen, plantsoen en hagen. Aan de Mullerlaan blijft de bestaande bomenstructuur geheel intact, aan de Nijlandlaan blijft de groenstructuur grotendeels intact. Aan de Libra worden ter plaatse van de huidige groenstrook bomen in het groen toe gevoegd. De groenstrook met bomen en wandelpad tussen het gezondheidscentrum en de nieuw te realiseren woningen blijft gehandhaafd.

3 Ruimtelijk Beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

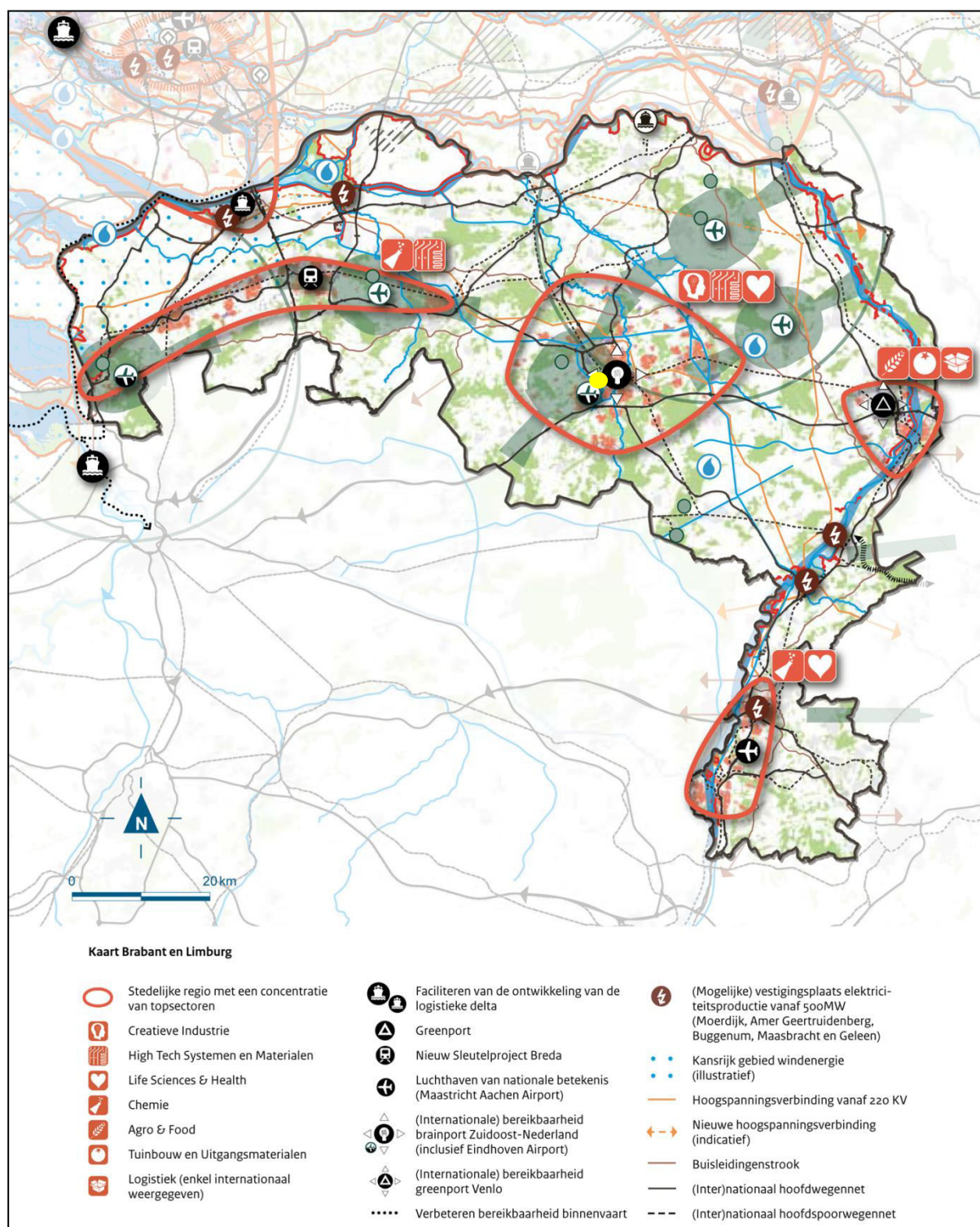
Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Op de afbeelding in figuur 3.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde Brainport Zuidoost-Nederland. Het planvoornemen raakt echter geen nationale belangen.



Figuur 3.1: Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (Veldhoven in gele stip)

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. De Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van

digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke onderbouwingen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- e. de uitoefening van defensietaken.
- f. veiligheid op Rijk's vaarwegen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;
- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dal zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Er wordt in de ladder geen ondergrens gegeven voor de definitie 'stedelijke ontwikkeling'. Wel blijkt uit jurisprudentie¹ dat de bouw van 14 woningen aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Conclusie

Er wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder van Duurzame Verstedelijking aangezien er sprake is van de herinrichting van bestaand stedelijk gebied waar in de huidige situatie een leegstaande school aanwezig is. Aan trede 3 hoeft derhalve niet te worden getoetst.

Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen en sluit bovendien naadloos aan op het criterium van duurzame verstedelijking. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. In deze structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

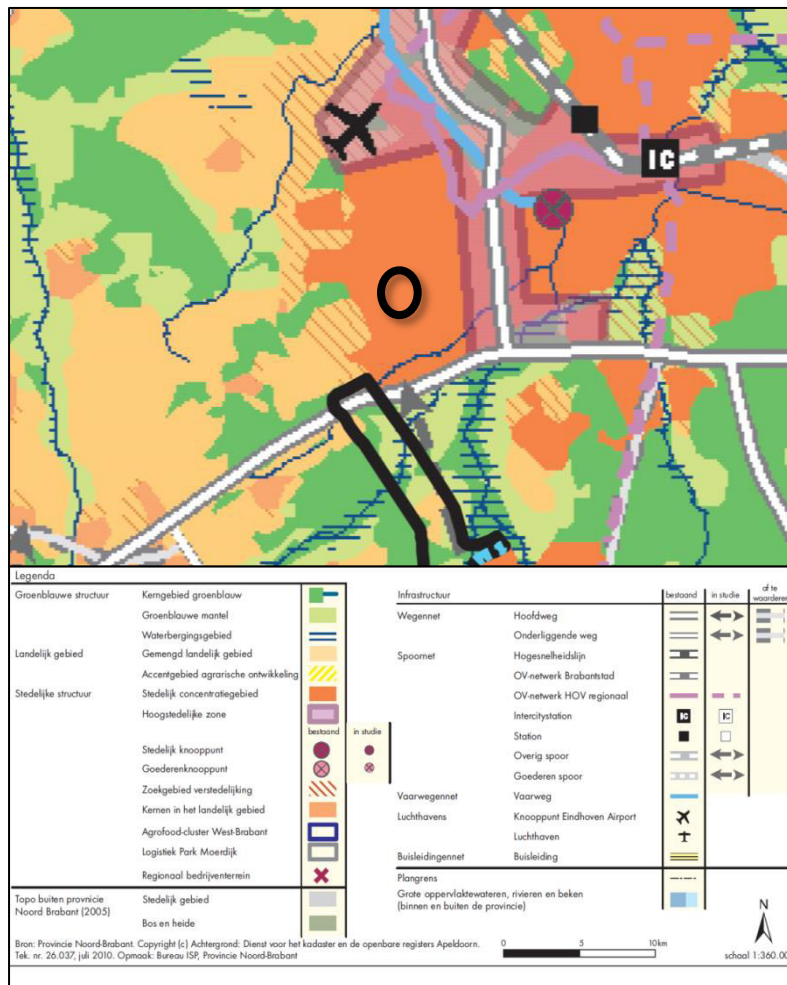
- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei.

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Deze gebiedsopgave houdt onder andere in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren. De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie

¹ zie ABRvS 18 december 2013, [ECLI:RVS:2013:2471](#), resp. ABRvS 9 april 2014, [ECLI:RVS:2014:1252](#)

afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.



Figuur 3.2: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied in zwarte cirkel)

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening

van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Naar huidige inzichten, met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040, is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Op voorgaande figuur 3.2 is een uitsnede van de structurenkaart te zien. Het plangebied ligt op grond van de structurenkaart binnen het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder (Ladder duurzame Verstedelijking) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

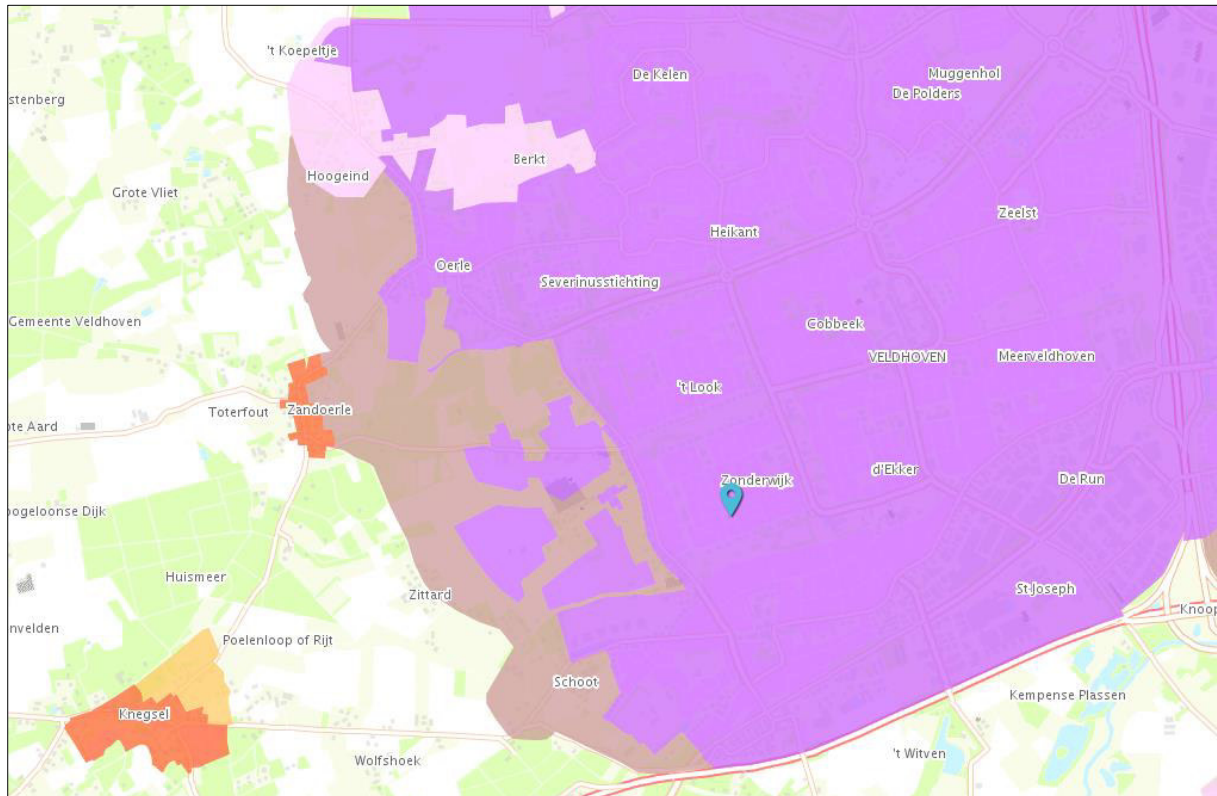
Binnen het stedelijk concentratiegebied is voldoende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien. Onderhavig plan maakt realisatie van 14 grondgebonden woningen mogelijk. Bij de ontwikkeling wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur van de wijk.

Verordening ruimte 2014

Om het provinciaal beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte 2014 opgesteld (in werking sinds 19 maart 2014). Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

Het plangebied ligt binnen de wijk Zonderwijk en ligt volgens de Verordening in het bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk (artikel 4.2). Onder stedelijke



ontwikkeling wordt, in het kader van de Verordening Ruimte 2014, nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag verstaan, ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In de voorgaande paragraaf 3.1 is hierop ingegaan.

Figuur 3.3: Uitsnede themakaart Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014 (plangebied met blauw aangegeven)

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke onderbouwing dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen betreft realisatie van 14 woningen in bestaand stedelijk gebied en raakt hiermee geen provinciaal belang. Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en

de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Milieu en landschap. In deze hoofdstukken worden alle reeds genoemde aspecten onderbouwd en blijkt dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de een op dit moment leegstaand pand en omliggend terrein heringericht wordt. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Rijksbeleid. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie 2011-2020

Het motto van de Regionale Woonvisie 2011-2020 is 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Hiermee heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) gekozen voor een focus op dié thema's waar het regionaal woonbeleid echt van meerwaarde is. Samen met betrokken gemeenten, de provincie Noord-Brabant en diverse woningmarktpartijen is besloten om de volgende uitdagingen centraal te stellen:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Regionale Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Vervolgens zijn de thema's uitgewerkt in een concreet Actieprogramma, waarin per actie ook de (mogelijke) partners en dergelijke benoemd worden.

De derde uitdaging betreft de grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, namelijk het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten:

- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- het energievraagstuk;
- het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren. Daarbij moet de regio zich realiseren dat duurzaam vernieuwen meer is dan alleen een fysieke opgave: de bestaande gebruikers worden betrokken en organiseren steeds vaker hun eigen proces.

Toetsing

In het plangebied worden 14 woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling heeft betrekking op de derde uitdaging. Een leegstaand pand (voormalig schoolgebouw) en omliggend terrein worden heringericht en getransformeerd naar woningbouw. Het plan draagt daarmee bij aan de ambities uit de Regionale Woonvisie.

Woningbouwprogramma Stedelijke Regio eindhoven

Het woningbouwprogramma van de Stedelijke Regio Eindhoven is voor een periode van 10 jaar vastgesteld. Het meeste recentelijk vastgestelde programma betreft de periode van 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 en laat voor Veldhoven een ruimte zien van 3.114 woningen.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600 (circa 200 per jaar).

In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 102 'her en der' woningen opgenomen. Het gaat om particuliere initiatieven, deels gebaseerd op concrete initiatieven (2013:10, 2014: 0 en 2015:9) en deels geschat (gemiddeld ervaringscijfer, 2016:11 en vanaf 2017 12 per jaar). Een beperkt aantal van deze laatste schatting betreft incidentele woningbouw binnen de harde plancapaciteit. Het overgrote deel betreft geplande plancapaciteit ten behoeve van kleinschalige particuliere initiatieven. Dit laatste betreft dus initiatieven waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen om een bouwtitel te verkrijgen.

De nieuw te realiseren woningen passen binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd. Het betreft een kleinschalig initiatief dat past binnen de aantallen die zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma onder de categorie 'her en der'.

Inmiddels is er een discussie gaande over het woningbouwprogramma per regiogemeente naar aanleiding van mogelijk grotere eigen capaciteit van Eindhoven dan tot voorheen aangegeven. Dat zal gevolgen hebben voor de daarmee samenhangende afspraken met de regiogemeenten. Hieraan wordt in dit kader voorbij gegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Daarnaast gaat deze structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie wordt onder andere op het thema 'wonen' ingegaan. De dorpse identiteit en structuur staan onder druk doordat de voormalige dorpen zijn opgenomen in de stedelijke structuur van Veldhoven. Het is van belang dat de kernen hun bestaande (cultuurhistorische) kwaliteiten behouden en een eigen identiteit vasthouden en versterken. De voormalige kerkdorpen geven immers een uniek karakter aan Veldhoven. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorpse sfeer niet aantasten.

Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context.

In het kader van het thema 'wonen' heeft de gemeente Veldhoven enkele ambities opgesteld voor de toekomst met betrekking tot de dorpse structuur:

- het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

Voor de gebieden, aangewezen als 'planmatige uitbreidingen', geldt dat de woningbouwopgave moet worden ingezet op diversiteit in wonen, waaronder ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Eenzijdigheid van de woningvoorraad is een bedreiging. Om de woningmarkt in evenwicht te krijgen, moeten meer woningen voor starters en senioren worden gebouwd. De woonkwaliteit moet worden versterkt, waarbij veilig, groen, ruim en variatie sleutelwoorden zijn, maar ook schaal, herkenbaarheid en historie zijn hierbij van belang. Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen.



Figuur 3.4 Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van 14 grondgebonden woningen in bestaand stedelijk gebied. De twee hoekwoningen zijn voorzien van een garage. De overige woningen zijn eenvoudige tussenwoningen die voornamelijk bedoeld zijn voor starters. Er wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur en de woningen bestaan uit twee lagen met kap zoals de woningen aan de overzijde van de straten. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor het thema 'wonen' op grond van de ruimtelijke structuurvisie.

Woonvisie Veldhoven 2010-2014 en Nota wonen met zorg voor bijzondere doelgroepen

In de Woonvisie Veldhoven 2010-2014 'Meer dan wonen alleen' zet de gemeente haar ambitie op het gebied van wonen voor de komende jaren uiteen. Kort samengevat is de boodschap van de woonvisie 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De komende decennia blijft Veldhoven nieuw bouwen, maar de aandacht moet ook uitgaan naar bestaande woongebieden: Hoe kunnen die met de eisen van de tijd meegaan, zodat de inwoners daarin een woning en woonomgeving naar wens vinden?

De kracht van Veldhoven schuilt in de combinatie van dorpse groene woonmilieus en stedelijke voorzieningen. De prioriteit ligt bij de kwaliteit van het wonen; niet alleen van de woning zelf, maar ook van alle aanverwante zaken. Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de onderstaande punten:

- Inwoners van Veldhoven de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen;
- Accent op het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden;
- Bijdragen aan de regionale woonopgaven;
- Meer samenwerking en maatwerk.

De volgende speerpunten zijn van toepassing:

- Betaalbaarheid van wonen: voldoende sociale huurwoningen maar ook voldoende goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- Wonen met zorg: goede afstemming tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn waardoor ouderen en andere zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen;
- Wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: Meer faciliteiten bieden om mensen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

Woonvisie 2016 'Keuzes maken'²

De woonvisie gaat in op de belangrijkste (maatschappelijke) ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt en de keuzes die de gemeente maakt. De bevolking wordt steeds ouder. Daarom wordt de kans dat mensen zorg en ondersteuning nodig hebben steeds groter. Vaak willen ze dan ook zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. Als mensen zorg aan huis nodig hebben, moet de woning daarvoor wel geschikt zijn.

Ook komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens. Dit zijn ouderen die alleen komen te staan als hun partner overlijdt, jongeren die langer alleen wonen voordat ze een gezin stichten of echtparen die gaan scheiden. Voor de alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn goedkopere woningen nodig.

Om een bijdrage te leveren aan de vermindering van energieverbruik moeten woningen zo energiezuinig als mogelijk zijn. Nieuwbouwwoningen moeten zogenaamde nul-op-de-meter woningen zijn, of de mogelijkheid hebben dit te worden.

Een aantal wijken in Veldhoven zijn toe aan renovatie. Toekomstige ontwikkelingen dienen wel aan te sluiten bij de identiteit van desbetreffende wijk.

Welstandsnota Veldhoven 2008

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Welstandsnota Veldhoven 2008 vastgesteld. Sindsdien hebben er 4 wijzigingen van deze nota plaatsgevonden. De laatste wijziging is vastgesteld op 20 december 2011. Het welstandstoezicht is een manier om de kwaliteit van de bebouwde leefomgeving te waarborgen. De gemeente Veldhoven hanteert daarbij als uitgangspunt: 'alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn'.



Figuur 3.5: Uitsnede Welstandskaat (Plangebied aangeduid met blauwe cirkel)

² Definitief concept d.d. 21 juni 2016.

De wijk Zonderwijk is onderdeel van de planmatig ontworpen woongebieden en is aangeduid als Woongebied W3 'Het nieuwe Bouwen'. De planmatig ontworpen woongebieden in Veldhoven zijn gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie die vanaf de tweede helft van de 20ste eeuw tot stand zijn gekomen. In vergelijking met de historische gebieden, zijn deze woongebieden in korte tijd tot stand gekomen en kennen per gebied een grote homogeniteit.

In de woongebieden is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en te transformeren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is de vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren. Er wordt getoetst aan de volgende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen;
- nieuwe straten en verkaveling laten een sterk regelmatig en rechthoekig patroon zien;
- duidelijke hiërarchie in verkeersstructuur; ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones;
- de bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijtjeswoningen die in stempels zijn geordend, hiernaast komen middelhoge appartementenblokken, vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen voor;
- de middelhoge bebouwing straat vrijer in de ruimte op een strokenverkaveling;
- de twee-onder-één-kapwoningen liggen aan de rand van de stempels en wijken en maken een overgang naar het groen;
- de stempels bestaan uit halfopen bouwblokken en strookjes;
- de smalle percelen worden aan de achterzijde ontsloten door een achterom of grenzen aan de straatruimte;
- de woningen zijn op de straat georiënteerd en hebben een voortuin. Wanneer de achter- en zijtuin grenst aan de openbare ruimte is deze afgeschermd met schuttingen, schuurtjes en garages de brede straten, voortuinen en de groene binnenruimte in de hoven zorgen voor een zeer groen karakter;
- aan de voorzijde een 'getrapte' overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen;
- aan de achter- en zijkant die grenst aan de openbare ruimte, is de overgang scherper en soms geïndividualiseerd.

Bebouwingsbeeld

- sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter;
- woningen zijn per rijtje of per buurt ontworpen;
- hoofdzakelijk eenvoudige hoofdmassa van één of twee lagen met kap;
- de zadeldaken hebben een flauwe helling (tussen de 30 en 45 graden) en een lage daklijst;
- de daken staan vrijwel zonder uitzondering met de nok parallel aan de straat;
- woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels;
- de gesloten zijgevels zijn door de open hoeken van de bouwblokken duidelijk zichtbaar en karakteristiek voor het gebied;
- samenhang in het straatbeeld door ingetogen materiaal- en kleurgebruik;
- de detaillering, materiaal- en kleurkeuze is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen;
- duurdere vrijstaande woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- de uitstraling van de woningen wordt bepaald door de bakstenen en de dakpannen, die samen met de houten puien zijn toegepast;

- overwegend wordt er met rode en bruine dakpannen en lichte baksteen gewerkt;
- hout wordt zowel in lichte als in donkere tinten geschilderd.

Toetsing

Het bouwplan voorziet in realisatie van 14 grondgebonden eengezinswoningen in de vorm van twee blokken rijtjeswoningen welke met de achtertuinen aan elkaar grenzen. Deze opzet past binnen de Zonderwijk. De woningen bestaan uit twee lagen met kap. Het bouwplan is door de welstandscommissie getoetst. Op 1 maart 2016 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Klimaatbeleid Veldhoven 2.0

Het lokale klimaat programma (SLOK) liep eind 2012 af. Dit was de reden om het lokale klimaatbeleid te herijken. Het uitgangspunt is een duurzaam Veldhoven in 2030. Momenteel is van de broeikasgassen alleen de CO₂-uitstoot inzichtelijk. Veldhoven streeft dan ook naar een CO₂-neutrale gemeente na 2050. De eerste CO₂ voetafdruk die volledig is voor Veldhoven is het jaar 2008: 304 kton CO₂. De uitstoot wordt voor een groot deel (72%) bepaald door de gebouwde omgeving. Dit betreft woningen, winkels, kantoren, commerciële dienstverlening en bedrijfspanden.

De doelstellingen voor Veldhoven zijn:

- tussenstreven: reductie van 20% CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 2008;
- 2013-2015: realiseren van de beperking van de CO₂- uitstoot binnen de gemeente Veldhoven met 2% per jaar ten opzichte van 2008;
- actieve inzet om duurzame energie op te wekken binnen Veldhoven, dan wel initiatieven hiertoe te ondersteunen;
- realiseren van een besparing op het gemeentelijke energieverbruik van 2% per jaar ten opzichte van 2012;
- de gemeente koopt voor het eigen energieverbruik groen in en wekt zelf stroom op met zonnepanelen.

Uit de Landelijk Klimaatagenda 2011-2014 'Werk maken van klimaat' kiest Veldhoven voor de komende jaren de volgende speerpunten als prioriteit:

- bestaande woningen en gebouwen energiezuiniger maken;
- lokale duurzame economie.

Daarnaast besteedt Veldhoven binnen het bestaande beleid ook aandacht aan de speerpunten:

- naar energie neutrale nieuwbouw;
- groen gas en elektrisch vervoer;
- energiebesparing bedrijven via handhaving;
- lokale duurzame energieproductie; en;
- transitie naar de klimaat neutrale stad en regio.

Gemeente Veldhoven speelt haar rol in het klimaatbeleid door het goede voorbeeld te geven en stimuleert daarnaast andere partijen tot duurzame bijdragen. Ze treedt hierbij op als regiegemeente met een zakelijke en realistische benadering. Het initiatief ligt vaak bij burgers, bedrijven, onderzoek- en onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Gezamenlijk wil de gemeente aan de slag gaan met projecten. Het klimaatbeleid 2.0 wordt in principe uitgevoerd binnen de (financiële en capacitaire) kaders van het Milieubeleidsplan.

Nieuwbouw

In nieuwbouwprojecten woningbouw wordt de lat op het gebied van duurzaamheid hoog gelegd bij planvorming en realisatie. Voor de woningen worden hierbij GPR-gebouw ambities gehanteerd. Recente voorbeeldprojecten met veel duurzaamheid zijn Kempen Campus, MFA Noord en het Energyhouse. Ook als de gemeente geen eigenaar is van de grond stimuleert zij de bouwer in het vergunningentrajec een duurzame woning te laten ontwikkelen.

Toetsing

Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met het klimaatbeleid. Voor deze woningen stelt de gemeente geen extra eisen ten aanzien van de GPR-score. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde GPR-score van 7,5. Voor het thema energie bedraagt de GPR-score minimaal 7,0.

Groenbeleidsplan gemeente Veldhoven 2009-2019

De Zonderwijk heeft een groen karakter door de bomenrijen die langs de meeste straten staan. Zo maakt de Mullerlaan, waar het plangebied aan grenst, onderdeel uit van de groene hoofdstructuur van wijk Zonderwijk. Het beoogde plangebied is aangeduid als groen vlak in de wijkstructuur. Het kenmerkt zich vooral door omliggend groen aan de randen. Dit zal in de nieuwe situatie zo veel mogelijk gehandhaafd blijven.

3.5 Afweging beleidskader

Het planvoornemen past binnen het beleid zoals dit door het Rijk, de provincie, regio en de gemeente is opgesteld. Dit komt doordat bovengenoemde overheden willen inzetten op concentratie van stedelijk gebied en de bevordering van particuliere initiatieven. Het transformeren van een leegstaand pand (voormalig schoolgebouw) met omliggende terreinen naar woningbouw sluit aan bij de beleidskaders.

4 Milieu en Landschap

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige plan getoetst of voldaan kan worden aan milieuwetgeving en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.1 Milieueffectrapportage

Gezien de grootte van het planvoornemen wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Het planvoornemen komt namelijk niet voor als activiteit in de bijlage van het Besluit m.e.r..

4.2 Bodemkwaliteit

Uit artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat de toelichting van een ruimtelijke onderbouwing altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart³ van de gemeente Veldhoven kan geconcludeerd worden dat de locatie niet is aangemerkt als verdachte locatie. In het kader van de Omgevingsvergunning Bouwen zal een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd worden. De conclusies zijn hieronder weergegeven. Het gehele rapport is als bijlage opgenomen.

Conclusie

In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Daar PAK in de bovengrond (MM1) de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

4.3 Geluid

Bij nieuw- en verbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

³ Bodemkwaliteitskaart Gemeente Veldhoven (2010-2015), vastgesteld 15 juli 2010.

⁴ Verkennend Bodemonderzoek Libra 2 te Veldhoven; Lankelma Geotechniek Zuid B.V.; 19 februari 2016 (67574)

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Mullerlaan. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, namelijk de Kapteijnlaan, Libra en Nijlandlaan. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen ten gevolge van voornoemde 30 km/uur wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Deze wegen zijn dan ook meegenomen in het akoestisch onderzoek⁵. Het akoestisch onderzoek is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder is enkel de conclusie overgenomen.

Conclusie

Voor de Mullerlaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet.

Gezien het vorenstaande wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de cumulatieve geluidgevelbelasting hoger is dan 53 dB is voor vier woningen een nader onderzoek⁶ uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de overige woningen geldt dat bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB reeds gewaarborgd is. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herontwikkeling Libra 2, Veldhoven; Tritium Advies; 4 januari 2016 (1511/098/RV-01)

⁶ Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Nieuwbouw 14 woningen, Libra 2; Tritium Advies; 30 juni 2016 (1511/098/RV-03)

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de "Wet luchtkwaliteit" 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

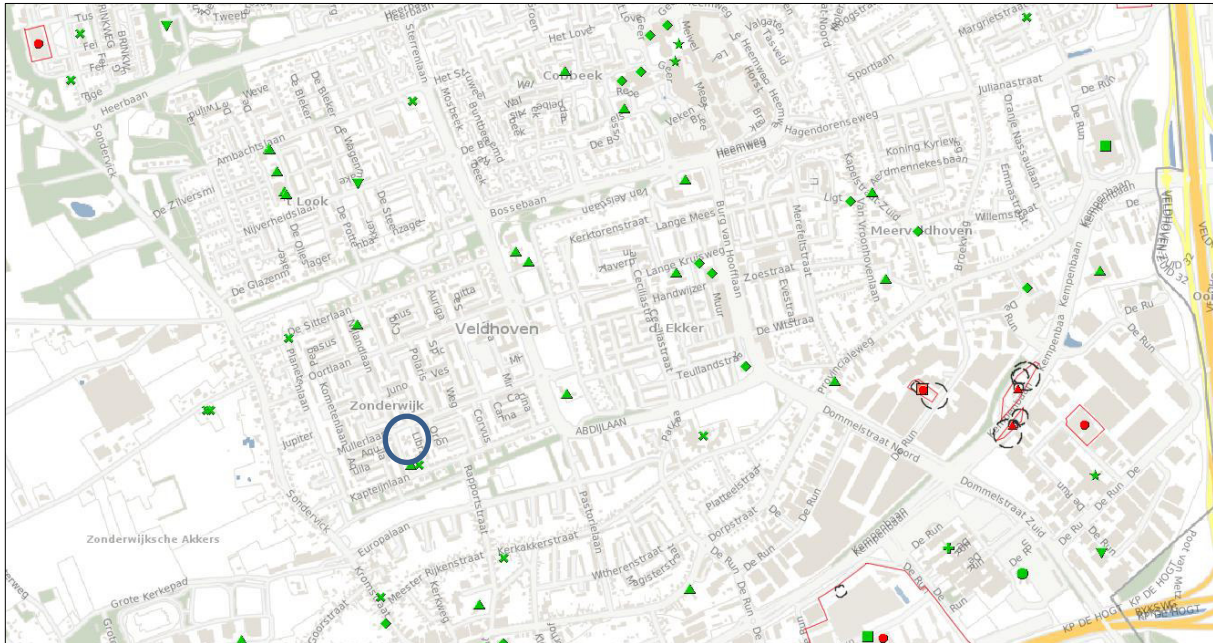
Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de "Wet luchtkwaliteit" is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk 2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van deze projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht. Het NSL had een looptijd van 5 jaar. Op 5 juni 2014 is echter het Besluit verlenging NSL (tot 1 januari 2017) van kracht geworden.

Het planvoornemen bestaat uit 14 grondgebonden woningen en zal niet leiden tot een significante toename van het aantal voertuigbewegingen. Hieruit blijkt dat de "Wet luchtkwaliteit" geen enkele beperking oplegt aan het planvoornemen. Voor het aspect luchtkwaliteit geldt derhalve dat er te allen tijde sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het erop neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor de omgevingsvergunning.



Figuur 4.1. Uitsnede www.risicokaart.nl (blauwe cirkel is plangebied)

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn in de directe nabijheid. Het terrein van ASML-fabriek (gelegen aan de A67) bedraagt circa 1400 m².

Daarnaast vindt er ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen plaats. De afstand tot de A67 bedraagt circa 1500 meter en tot aan de A2 circa 2500 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de invloedsgebieden van de hiervoor genoemde risicobronnen. Daarnaast was er in het verleden sprake van een school met circa 350 leerlingen. In de nieuwe situatie is sprake van 14 eengezinswoningen. Met gemiddeld 4 personen per huishouden is sprake van circa 56 personen. Dit is vele malen minder dan de voorheen 350 leerlingen.

Gezien het vorenstaande kan derhalve worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich wel een huisartsenpraktijk, Libra dagbestedingscentrum en Korein kinderplein (Crèche 0-4 jaar). Artsenpraktijken en dagverblijven vallen in de milieucategorie 1 met een bijhorende afstand van 10 meter.

De groenstrook tussen de het gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk) en de nieuwe woningen blijft gehandhaafd. De groenstrook met naastgelegen voetpad hebben een breedte van 10 meter. De zonering van omliggende functies reikt dan ook niet tot aan de woningen.

4.7 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw) en het daartoe bevoegde gezag (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Waterschap De Dommel

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Veldhoven. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels, met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, staan in de keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in het document 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. Hierin wordt tevens 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.

Voor de toepassing van de beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden zoals deze is vastgelegd op de keurkaart. Het plangebied valt echter niet in een beschermingsgebied. Het beheer en de inrichting van deze overige gebieden is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringbasis in het stedelijk gebied. Wel wordt hier gesteld dat er te allen tijde getoetst zal worden of een ontwikkeling mogelijk significante gevolgen kan hebben voor de zogenaamde Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswetgebieden.

Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol water"

Het Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol Water" vastgesteld en is op 1 januari 2016 in werking getreden. Dit plan beschrijft de doelstellingen van het Waterschap en hoe men deze doelen wil realiseren. De werkzaamheden, verplichtingen en gemaakte afspraken zijn onder te verdelen in vijf thema's:

- *Droge voeten:* voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- *Voldoende water:* zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- *Natuurlijk water:* zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- *Schoon water:* zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- *Mooi water:* stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Met stedelijk water bedoelen we grond- en oppervlaktewater in het gebouwde gebied, inclusief relevante bebouwing en industrie terreinen in het buitengebied. Daarmee vallen ook dorpskernen binnen de reikwijdte van deze nota.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel heeft, samen met waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. Deze notitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Bovendien geeft de notitie (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets.

Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.

Het waterschap gaat uit van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal' heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk

(binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is vastgesteld op 18 december 2015 en is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn.

Doelen van het PMWP:

- 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

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. 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.

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om droge voeten te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceelseigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;

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

Door de verandering van het klimaat krijgt het bestaande stelsel te maken met een extra belasting.

Om te voorkomen dat dit in de toekomst voor problemen zorgt, vraagt de gemeente een compensatie als de verharding bij nieuwe ontwikkeling met meer dan 250 m² toeneemt. Graag beschrijven hoe dit in te passen in de nieuwe ontwikkeling.

Situatie plangebied

Bodem

De bodem in Veldhoven bestaat voornamelijk uit dekzanden (Pleistoceen). De hogere delen zijn droog en bestaan uit fijn zand. Vaak zijn deze gronden (oude bouwlanden) eeuwenlang opgehoogd met potstalmest, waardoor de bovenste laag (dikte > 50 cm) zeer humusrijk is. Andere delen van deze hoge gronden zijn, nadat de heide ontgonnen is, eeuwenlang bebost geweest en zijn daardoor juist vrij humusarm. Lagere delen van het landschap bestaan uit nat en zeer gemengd zand (Holoceen). Deze gronden zijn in de buurt van de dorpen ook bemest met potstalmest en hebben daardoor een matig dikke humusrijke bovengrond.

De (beek)dalen vormen een onderdeel van deze gronden. Op sommige plaatsen bevatten deze dalen oude klei in de ondergrond, zoals het beekdal van Run, Bruggerijt en Rundgraaf. Alleen in het Goor komt veen in de ondergrond voor. In de loop van het Holoceen zijn, door het platbranden van bossen en steken van plaggen, zanden gaan stuiven, waardoor stuifzandgebiedjes als de Vlasrootvennen zijn ontstaan. De overgangen van de hogere gronden naar de lager gelegen beekdalen bestaan uit tamelijk droog fijn zand, vaak vergraven of ook kunstmatig opgehoogd (potstalmest). Dit zijn de reliëfrijkste gebieden.

Watersysteem

Het watersysteem in de gemeente Veldhoven wordt bepaald door de beken, de vele sloten in de beekdalen en door enkele vennen op de hogere gronden. De grondwaterstand is over het algemeen laag. De hoogste grondwaterstand (GWT II) komt voor in het beekdal van Gender en in de beekdalen van Poelenloop, Run en Dommel (GWT III). De diepste grondwaterstanden (GWT VII) worden aangetroffen in het gebied rond Zandoerle, ten noordoosten van Halfmijl, ten noorden van Oerle, tussen Gender en Run en rond de Vlasrootvennen. Hier treedt wegzijging van het regenwater op, dat na zeer lang verblijf in diepe watervoerende lagen in de beekdalen weer opkwelt. Door de diepe ontwatering van de landbouwgronden en de snelle afvoer van het water in sloten en beken overheerst verdroging in het hele gebied. Dit gecombineerd met intensief onderhoud van de oevers zorgt ervoor dat er nauwelijks kwelvegetaties worden aangetroffen.

Leemlagen in de ondergrond van de beekdalen kunnen in de winter zorgen voor schijngrondwaterspiegels met (grond)wateroverlast tot gevolg, terwijl in de zomer dus juist verdroging optreedt. De diepe grondwaterstanden in het gebied de Grote Aard komen vooral door de sterke wateronttrekking in het waterwingebied ten noorden van Halfmijl.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

Binnen de gemeente Veldhoven is hoofdzakelijk sprake 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. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

Ter plaatse van inbreidingen, zoals met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, voert de gemeente het beleid schone en vuile waterstromen te ontvlechten. 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.

Invloed planvoornemen

Van het bouwplan zijn de gegevens bekend zoals weergegeven in navolgende tabel 4.1.

Tabel 4.1 Gegevens oppervlakten

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	3246 m ²	3246 m ²
Onverhard (groen en 50% tuinen)	1714 m ²	880 m ²
dakoppervlak school	554 m ²	
dakoppervlak woningen (incl garages)		750 m ²
dakoppervlak bergingen	-	70 m ²
Totaal dakoppervlakten	554 m ²	820 m ²
terreinverharding rondom school (excl. p.plaatsen)	920 m ²	-
parkeerplaatsen bij school	58 m ²	
verharding (paden en parkeerplaatsen)	-	931 m ²
verharding 50% van tuin (50% van 1229 m ²)	-	615 m ²
Totaal terreinverharding	978 m ²	1546 m ²
Totale verharding (dakoppervlak + terreinverharding)	1532 m ²	2366 m ²

In de huidige situatie wordt het dakoppervlak van de school en de parkeerplaatsen bij de school op de riolering aangesloten (612 m²). In de nieuwe situatie zal eveneens het dakoppervlak van de woningen en bergingen op de riolering gesloten worden. Maar ook de verharding van de paden en parkeerplaatsen (1751 m²).

Het hemelwater dat op overige verhardingen valt, zoals verharding in tuinen, wordt niet rechtstreeks op de riolering aangesloten. Dit telt daarom niet mee als zijnde verharding.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale verharding (dat rechtstreeks op de riolering aangesloten zal worden) toeneemt met 1139 m².

In de Keur 2015 van Waterschap de Dommel is in de algemene regel nr. 15, alsmede beleidsregel nr. 13, aangegeven dat het verantwoord is om geen compensatie te eisen voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak minder dan 2000 m² is. De reden hiervoor is dat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot

dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen problemen vormen voor de afvoercoëfficiënt van het afwateringsstelsel.

Op basis van gemeentelijk beleid geldt een compensatieverplichting wanneer de toename van verharding tussen de 250 m² en 2000 m² bedraagt. De toename van de verharding bedraagt meer dan 250 m² waardoor op basis van het gemeentelijk beleid compensatie noodzakelijk is. Het gedeelte dat extra op de riolering aangesloten zal worden is voornamelijk afkomstig van de openbare parkeerplaatsen. De noodzakelijke berging zal dan ook in het openbare gebied opgelost worden. Te denken valt daarbij aan infiltratiekratten onder de openbare parkeerplaatsen of een bergingsvoorziening in de groenvoorziening (wadi). De gemeente zal dit meenemen in de verdere uitwerking van het openbare gebied.

Overige aandachtspunten

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 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.

4.8 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door bij de ontwikkeling zoveel mogelijk gebruik te maken van natuurlijke, duurzame materialen en door het aanbrengen van een goede isolatie.

4.9 Natuur en ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Als gevolg van het ruimtelijke plan mag het leefgebied van beschermde flora en fauna namelijk niet worden geschaad. Bovendien mag het ruimtelijke plan geen 'significant nadelige' invloed uitoefenen op de wettelijk beschermde gebieden als Natura 2000-gebieden en Natuurmonumenten.

Middels het verkennend flora- en faunaonderzoek⁷ wordt bepaald of wijzigingen in het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Het flora- en faunaonderzoek is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Het plangebied is op relatief grote afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden gelegen. Gezien de afstand, aard en relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de EHS als Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen

⁷ Quickscan flora en fauna; Tritium Advies; 6 januari 2016 (1511/098/RV-02)

noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft behalve één oud vogelnest (ekster) niets opgeleverd.

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De ligging nabij de grens van de bebouwde kom maakt het onderzoeksgebied voor vleermuizen geschikt als mogelijke verblijfplaats en als onderdeel van het foerageergebied. Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen (o.a. ontlasting) van vleermuizen aangetroffen. Ondanks dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat vleermuizen de bebouwing mogelijk benutten als verblijfplaats wordt toch een nader onderzoek geadviseerd. Op basis van de uitgevoerde gevelinspectie valt namelijk niet uit te sluiten dat vleermuizen van de te slopen bebouwing gebruik maken als verblijfplaats. In de gevels zijn namelijk open stootvoegen aanwezig zodat spouwruimtes als verblijfslocatie kunnen dienen voor vleermuizen.

Eindconclusie

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voorafgaand aan het uitvoeren van verstorende werkzaamheden zoals de beoogde sloop van bebouwing dient een nader onderzoek uit te wijzen of er vleermuizen verblijven in het plangebied waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

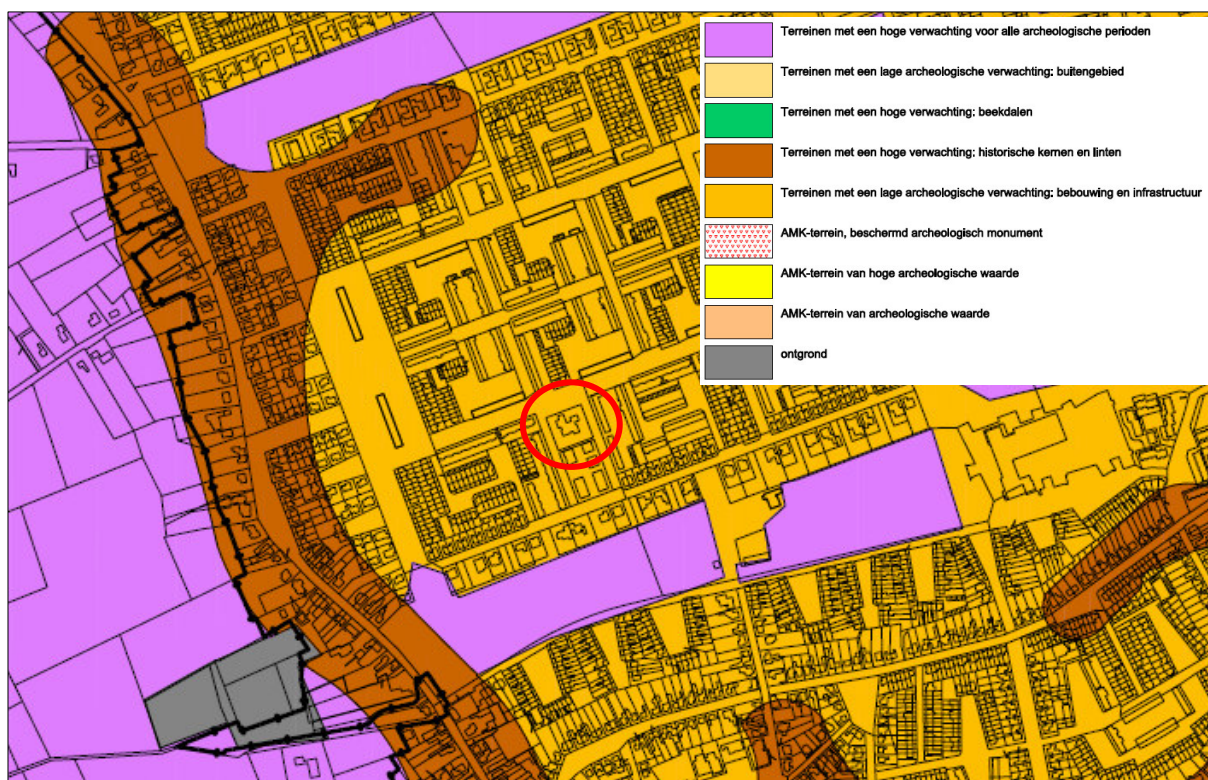
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Door de gemeente Veldhoven is een beleidsnota archeologie opgesteld. Deze nota wordt middels de paraplunota 2009 (vastgesteld 15 december 2009) doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. De in het parapluplan opgenomen regeling vormt een waarborg voor de instandhouding en bescherming van het archeologisch erfgoed binnen de gemeente.

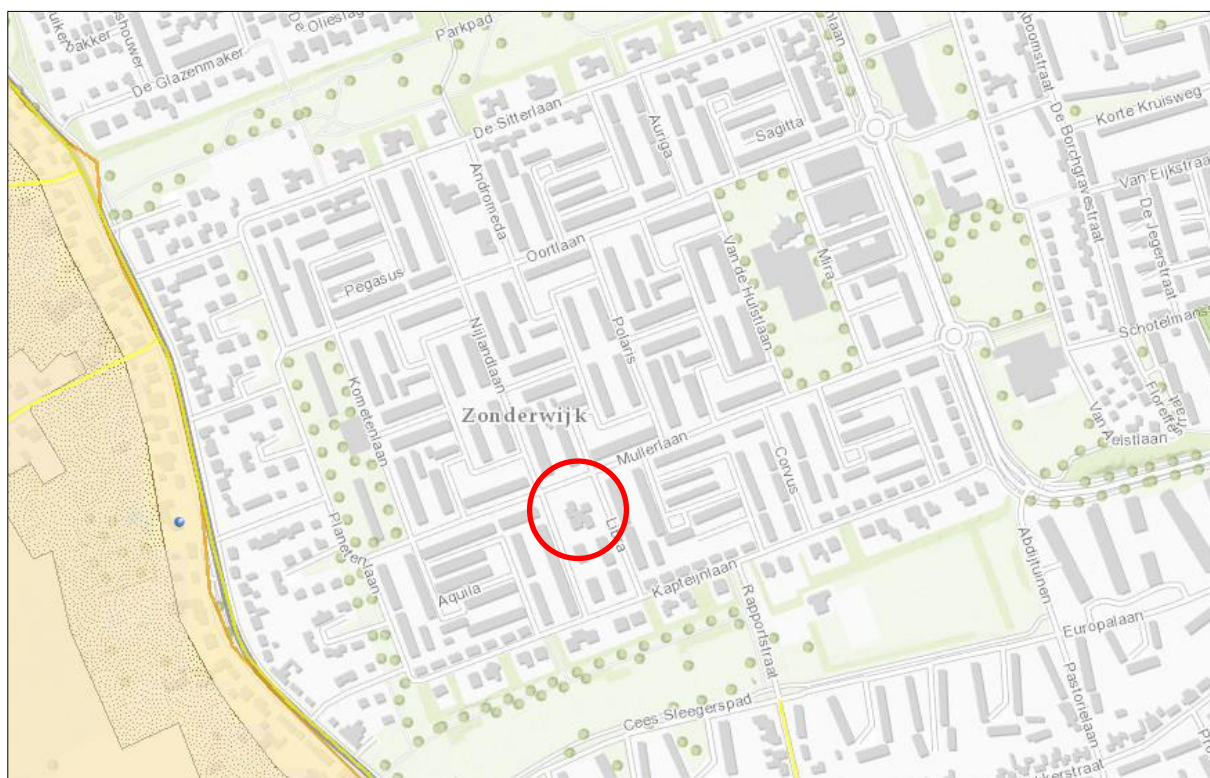
Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van het parapluplan 2009. Het plangebied heeft hier een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant gebruikt (2010, herziening 2016). Een uitsnede hiervan is eveneens op de volgende pagina weergegeven.

Uit de CHW-kaart kan worden afgeleid dat er geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn op en rondom het plangebied.



Figuur 4.2 Uitsnede Parapluplan 2009 Thema Archeologie (rood omcirkeld is plangebied).



Figuur 4.3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2010, herziening 2016)

5 Economische Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie ('Grexxwet') opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Daarnaast wordt ook een overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten met betrekking tot mogelijke planschade.

6 Communicatie procedure

6.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

6.2 Procedure

Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van (eventuele) zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.