

Ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingsbesluit voor bouw 28
appartementen Dorpstraat 88, Veldhoven

AANNEMINGSBEDRIJF J. LAMERS B.V.

De Run 8227, 5504 EM Veldhoven

Jonkers Advies
Adviseurs in Omgevingsrecht
Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven
040 – 255 48 77
m.jonkers@jonkersadvies.nl

planidentificatie: NL.IMRO.0861.PB00011-0101

Adviseur:	Datum:	Versie:	Status:
M.A.M. Jonkers	7 december 2017	3.0	Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Projectlocatie	6
3.	Huidig planologisch regime	8
4.	Het initiatief	10
4.1.	Beschrijving huidige situatie	10
4.2.	Beschrijving gewenste situatie.....	10
5.	Toetsing aan beleid	13
5.1.	Rijksbeleid.....	13
5.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
5.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
5.2.	Provinciaal beleid	15
5.2.1.	Structuurvisie ruimtelijke ordening.....	15
5.2.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant	17
5.3.	Regionaal beleid	17
5.3.1.	Metropoolregio Eindhoven	17
5.4.	Gemeentelijk beleid	20
5.4.1.	De Structuurvisie.....	20
5.4.2.	De Woonvisie.....	21
5.4.3.	De inbreidingsvisie	22
5.5.	Conclusie.....	22
6.	Ruimtelijke aspecten	23
6.1.	Stedenbouwkundige inpassing.....	23
6.2.	Parkeren en verkeersgeneratie	23
6.3.	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	23
6.4.	Duurzaamheid	24
6.5.	Archeologie en cultuurhistorie	24
6.6.	De ladder voor duurzame verstedelijking.....	25
6.7.	Conclusies.....	27
7.	Milieuaspecten	28
7.1.	Wegverkeerslawaai	28
7.2.	Bedrijven- en milieuzonering.....	28
7.2.1.	Algemeen.....	28
7.2.2.	Beoordeling.....	30
7.3.	Luchtkwaliteit	31

7.4.	Bodemkwaliteit	32
7.5.	Externe veiligheid	33
7.6.	Kabels en leidingen	34
7.7.	Natuur en ecologie	34
7.8.	Water	36
7.9.	Conclusies.....	39
8.	Economische uitvoerbaarheid	40
9.	Eindconclusie	40

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, K&M Akoestisch Adviseurs, d.d. 20-10-2016
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai, K&M Akoestisch Adviseurs, d.d. 20-3-2017
3. Bodemonderzoek Lankelma Ingenieursbureau, d.d. 7-2-2017
4. Quick scan Flora en fauna, Kruidbos ecologisch adviesbureau, d.d. 22-1-2017
5. Kaart met begrenzing van het projectgebied

1. INLEIDING

Aannemingsbedrijf J. Lamers B.V is eigenaar van het perceel Dorpstraat 88 te Veldhoven. Dat betreft een thans braakliggend perceel dat zij wil herontwikkelen en in dat kader daarop 28 appartementen wil realiseren. Meer specifiek worden 11 appartementen geschikt voor senioren voorzien en voor het overige kleinere appartementen, die geschikt zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens of starters en deels in de huur- en deels in de koopsfeer worden gerealiseerd. Met betrekking tot het initiatief is eerder een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Bij brief van 12 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders aan de initiatiefneemster laten weten dat zij in principe medewerking aan het initiatief wil verlenen.

Voor de procedurele afwikkeling is gekozen voor de afwijking via een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, onder 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

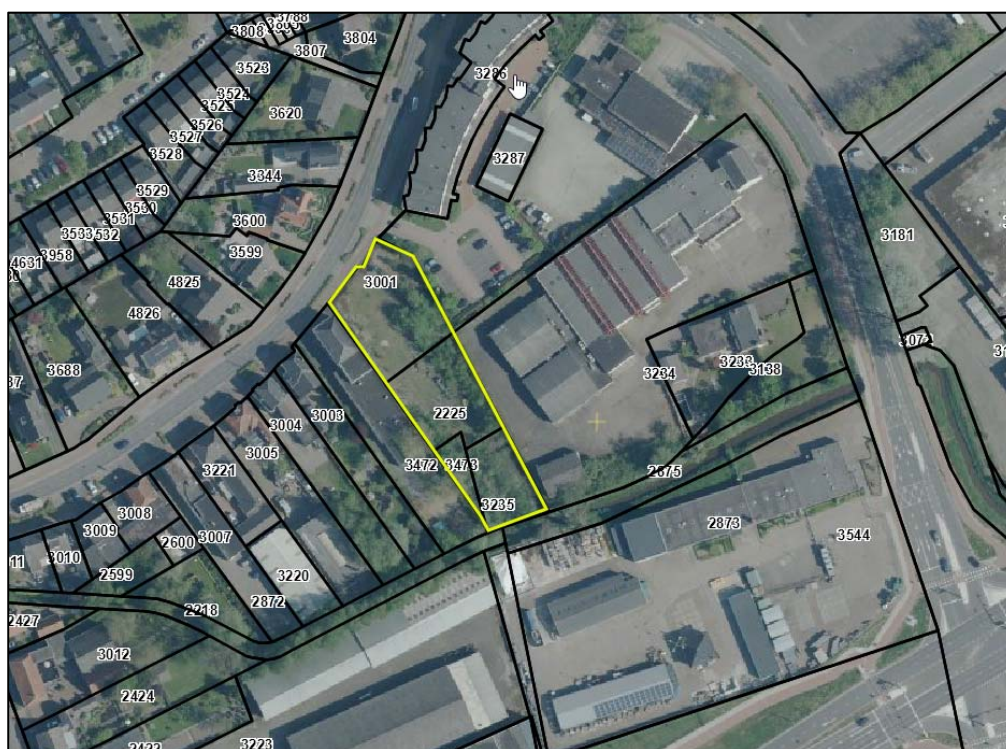
Dit document, met de daarbij behorende bijlagen, dient als ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling past binnen het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

2. PROJECTLOCATIE

De locatie waarop de appartementen worden voorzien, betreft het thans braakliggende perceel Dorpstraat 88 te Veldhoven. Tal van jaren geleden is op die locatie onder meer een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd geweest. Na de verhuizing van dit bedrijf is de aanwezige bebouwing uiteindelijk gesloopt en sedertdien ligt het terrein braak, intussen al méér dan 15 jaar.

De locatie is gelegen aan één van de oude linten die het kerkdorp Veldhoven-dorp verbindt met het kerkdorp Meerveldhoven. Direct ten noordoosten van de projectlocatie is de Paladijn gesitueerd, een appartementengebouw voor seniorenhuisvesting. Het perceel grenst aan de achterzijde aan de rivier de Gender. Oostelijk van het perceel ligt een bedrijfsperceel waarop een wasserij heeft gezeten. Op dit moment staan die gebouwen al enige jaren leeg. Naast die wasserij is aan De Run 5600 de brandweerkazerne gesitueerd. Aan de voorzijde van het perceel is in de Dorpstraat sprake van een gemengd gebied waar aan de zuidzijde van de straat enkele kleinere bedrijven waaronder detailhandel en horeca zijn gesitueerd, al dan niet in combinatie met wonen. Aan de noordzijde betreft het hoofdzakelijk een invulling met wonen.

Op de onderstaande afdruk van de luchtfoto is de projectlocatie nader met een gele begrenzing aangeduid.



Figuur 1 projectlocatie Dorpstraat 88, Veldhoven

Op de onderstaande foto's is een impressie te zien van de huidige situatie (per mei 2017) van het perceel.



Figuur 2 Impressie projectlocatie gezien vanaf de Dorpstraat



Figuur 3 impressie projectlocatie (kijkrichting De Paladijn)

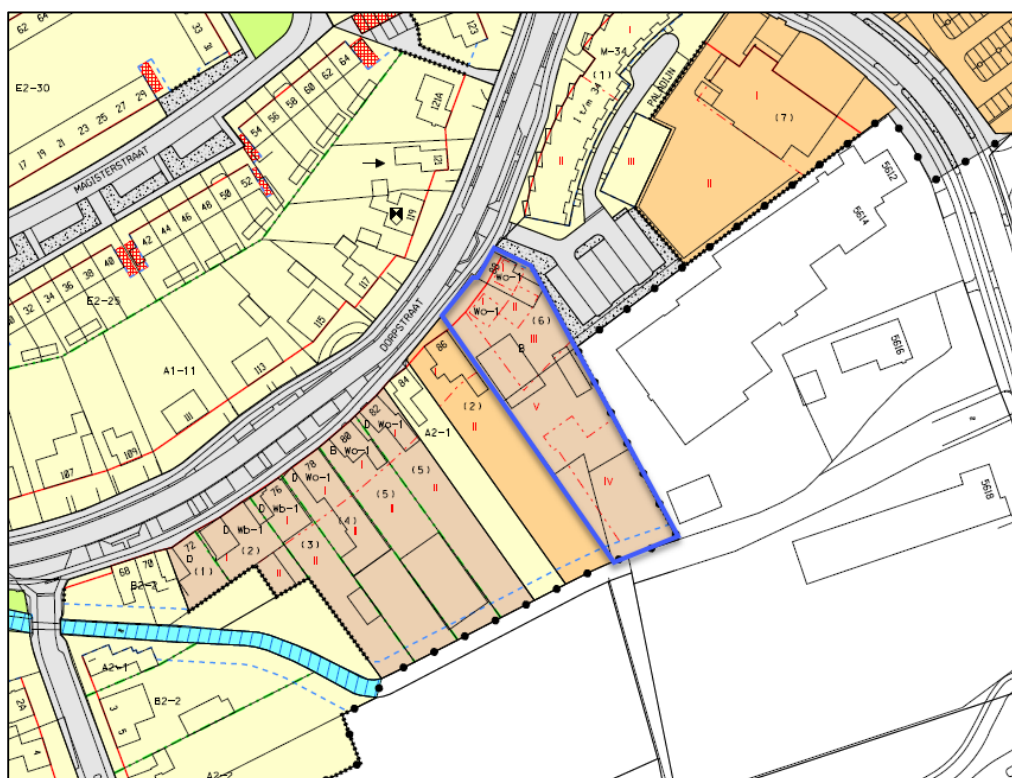
3. HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME

Voor Veldhoven-dorp is in maart 2017 het bestemmingsplan “Veldhoven-dorp 2017” vastgesteld. Vanwege de reeds langer bestaande plannen om tot herontwikkeling van de onderhavige locatie te komen is het projectgebied uit dit bestemmingsplan gelaten. Het thans geldende bestemmingsplan voor de projectlocatie betreft daarom nog altijd “Veldhoven Dorp 2005”.

In 2013 is een partiële herziening van dat bestemmingsplan vastgesteld, waarbij enkele gebruiksregels behorende bij de bestemming ‘Wonen’ zijn gewijzigd.

Daarnaast geldt voor de projectlocatie het Parapluplan 2009, waarmee een aantal regels van een groot aantal bestemmingsplannen, waaronder ook “Veldhoven Dorp 2005”, zijn aangepast voor wat betreft archeologie, prostitutiebeleid, externe veiligheid en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken,

In het bestemmingsplan “Veldhoven Dorp 2005” heeft het perceel de bestemming “Verspreide voorzieningen”, met twee specifieke functieaanduidingen “Wo – 1” en een specifieke functieaanduiding “Bedrijf”. Verder is aan het perceel het volgnummer “(6)” toegekend en er liggen 5 bouwvlakdelen op. Hierna is een uitsnede van de plankaart van dat plan opgenomen.



Figuur 4 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Veldhoven Dorp 2005" met begrenzing projectlocatie in blauw

De twee aanduidingen “Wo - 1” geven recht op twee woningen. Op het perceel mag verder nog een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 van de bij de voorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten worden gevestigd. Bovendien is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep onder voorwaarden toegestaan. Het volgnummer (6) verwijst naar een afwijkende maatvoering voor het perceel, opgenomen in bijlage 5 bij de voorschriften van het bestemmingsplan. Alle bouwvlakdelen mogen volledig worden bebouwd, met uitzondering van bouwvlakdeel 5. Daar mag niet worden gebouwd.

Gelet op de aanduidingen voor wonen, mogen er slechts twee woningen worden gebouwd op het perceel. Het initiatief voor het bouwen van 28 appartementen past daarom niet rechtstreeks in het bestemmingsplan.

Voor de omliggende gronden aan de west-, noord- en noordoostzijde geldt het bestemmingsplan “Veldhoven-dorp 2017”. Voor het gebied ten oosten en ten zuiden van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan De Run 2008, herziening I, 2010”.

4. HET INITIATIEF

Hierna volgt een beschrijving van het initiatief. Eerst wordt de huidige situatie beschreven en vervolgens de gewenste situatie.

4.1. Beschrijving huidige situatie

Het perceel ligt intussen al meer dan 15 jaar braak. Voorheen was hierop bebouwing aanwezig onder meer voor een landbouwmechanisatiebedrijf, maar die is al jaren geleden (rond de eeuwwisseling) gesloopt. Er zijn in het verleden enkele initiatieven geweest voor de herontwikkeling van het perceel, maar die zijn nooit tot uitvoering gekomen.

4.2. Beschrijving gewenste situatie

Het plan is om op het perceel een appartementencomplex te realiseren. Het voorste deel zal worden uitgevoerd in 4 bouwlagen, naar achter toe in de richting van de rivier de Gender, aflopend naar 3 bouwlagen. Het ontwerp sluit daarmee aan bij de naastgelegen bebouwing van de Paladijn, die ook deels in 4 en 3 bouwlagen is uitgevoerd.

Het gebouw omvat 11 appartementen (tussen 75 en 103 m²) en 17 kleinere appartementen c.q. studio's (tussen 55 en 60 m²). De appartementen zijn geschikt voor senioren. De overige studio's zijn geschikt voor eenpersoonshuishoudens of starters.

Achter in het gebouw op de begane grond zullen de (fietsen)bergingen worden gerealiseerd voor de appartementen, met separaat op het terrein een fietsenberging (volgens Bouwbesluit), specifiek bedoeld voor de studio's. Het parkeren zal worden geconcentreerd naast de toegang westelijk op het perceel alsmede achter het gebouw.

Hierna is een impressie opgenomen van het gebouw, zoals het er na gereedkoming uit zal zien (vanaf de zijde Dorpstraat). In de derde figuur is figuratief het zicht op de nieuwe situatie vanuit vogelvlucht opgenomen.



Figuur 5 Impressie bouwplan vanaf straatzijde gezien vanuit noordoostelijke richting met links in beeld De Paladijn



Figuur 6 Impressie bouwplan vanaf straatzijde gezien vanuit westelijke richting



Figuur 7 Impressie bouwplan vanuit vogelvlucht en vanaf de achterzijde (groen deels figuratief)

5. TOETSING AAN BELEID

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het geldende beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5.1. Rijksbeleid

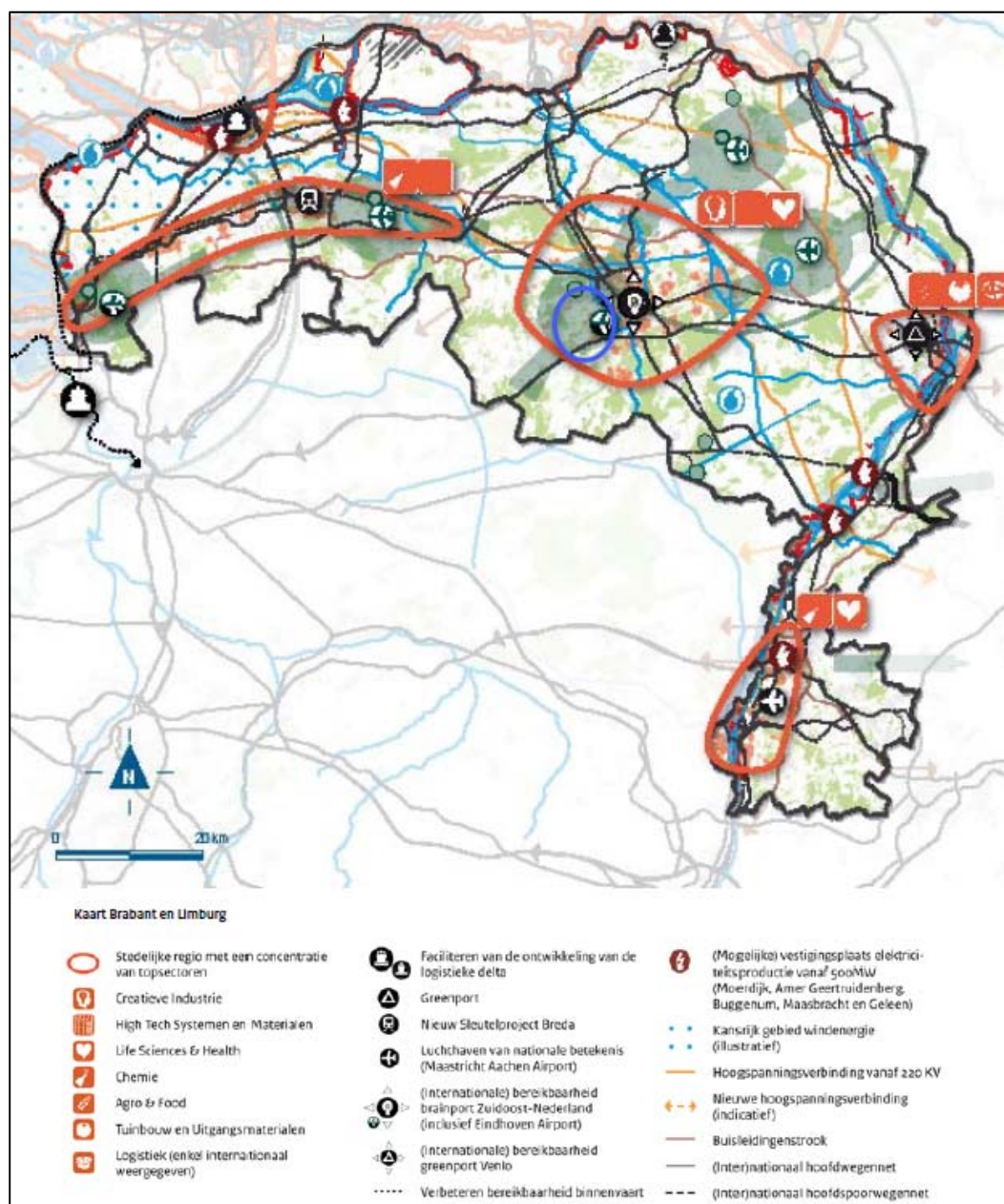
In deze paragraaf komt het rijksbeleid aan de orde voor zover dat relevant is voor het initiatief.

5.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen die gelijkwaardig zijn en elkaar onderling beïnvloeden. Dat zijn:

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 geluidsoverlast 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.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden verantwoordelijkheid en beleidsvrijheid. Het planvoornemen raakt echter geen nationale belangen. Op de afbeelding in onderstaande figuur is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde Brainport Zuidoost-Nederland.



Figuur 8 Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu met Veldhoven in blauwe cirkel

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Daarnaast wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. In paragraaf 6.6 wordt dat aspect ander toegelicht.

Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

Toetsing initiatief

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen bij het initiatief ook geen ontwikkelingen die raken aan nationale belangen. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

5.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat besluit is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- de uitoefening van defensietaken;
- veiligheid op Rijks vaarwegen;
- toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- de elektriciteitsvoorziening;
- de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- de veiligheid van primaire waterkeringen;
- reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- duurzame verstedelijking.

Toetsing initiatief

Er zijn geen nationale belangen die invloed hebben op het initiatief.

5.2. Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het provinciaal beleid, voor zover dat relevant is voor het initiatief.

5.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

De thans geldende Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

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.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Zorgvuldig ruimtegebruik

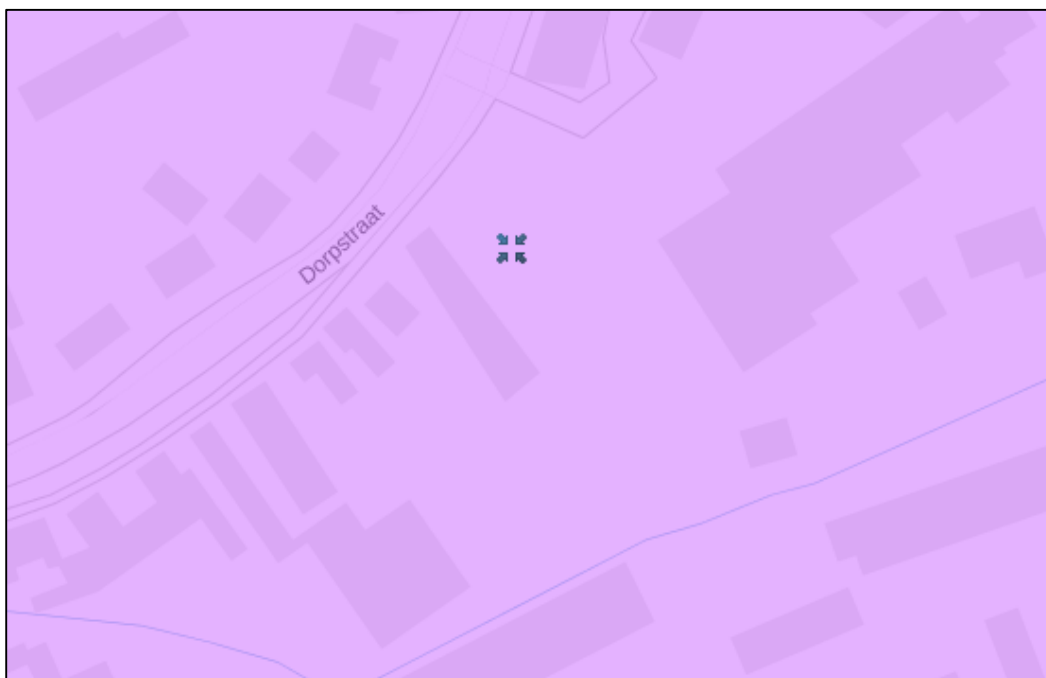
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Toetsing initiatief

Het initiatief richt zich op de herinvulling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het principe van inbreiding. Dat is geheel in overeenstemming met de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals hierboven is beschreven.

5.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

De projectlocatie is gelegen in gebied dat in de Verordening ruimte Noord-Brabant(hierna: Vr) is geduid als “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede kaart Verordening ruimte Noord Brabant, projectlocatie Dorpstraat 88

In bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, waartoe de nieuwbouw van appartementen kan worden gerekend, toegelaten. In de toelichting bij het ruimtelijk besluit dient een verantwoording te worden opgenomen over de afspraken die daarover in regionaal verband zijn gemaakt en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit.

Toetsing initiatief

Het initiatief betreft de bouw van 28 nieuwe appartementen op een inbreidingslocatie. Het initiatief moet een verantwoording bevatten over de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 6.6 van deze onderbouwing zal daarop nader worden ingegaan.

5.3. Regionaal beleid

5.3.1. Metropoolregio Eindhoven

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) geeft vorm aan de bestuurlijke samenwerking van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant. De gemeente Veldhoven is partner in die samenwerking. Voor het thema woningbouw is van belang dat gestreefd wordt naar diversiteit, ook in het woningaanbod en in de woonmilieus. Een gevarieerd aanbod aan

woningen en een aantrekkelijke woonomgeving is namelijk belangrijk voor de economische groei in onze Metropoolregio Eindhoven. Daarbij moeten alle woonkwaliteiten optimaal worden benut. De woningbouwplannen in de regio moeten elkaar dan ook aanvullen. Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Regionale Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Het motto van de Regionale Woonvisie 2011-2020 is “lokaal doen, wat lokaal kan”.

Perspectiefnota 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Het stedelijk gebied is in ontwikkeling. Een economisch sterke regio vraagt om investeringen in woningen en woonmilieus. Dit vraagt om samenwerking tussen gemeenten. Het SGE bestaat uit Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Deze gemeenten zijn samen het centrum van de Brainport-regio en zetten zich in om de regio te ontwikkelen tot internationaal vestigingsmilieu. Samen vormen de gemeenten een aantrekkelijke woningmarkt die variatie kent en waarbinnen doorstroming mogelijk is. De samenwerking is geslaagd wanneer voor alle huidige en toekomstige inwoners in het stedelijk gebied voldoende wervende woonmilieus, met passende en betaalbare woningen en bijbehorende voorzieningen, aanwezig zijn.

Hiervoor worden de volgende 8 keuzes gemaakt:

- samen investeren;
- een sterke regio = een sterke stad;
- provinciale prognoses als kwantitatieve basis;
- kwaliteit: de woonconsument staat centraal;
- versterken waar we goed in zijn;
- voorrang voor transformatie en inbreiding;
- verbetering van bestaande voorraad;
- elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities.

Afsprakenkader wonen 2017

In het afsprakenkader hebben de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) nadere woningbouwafspraken gemaakt.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. We willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken.

Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen;
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven; Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte;
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft;
- Alle lopende bouwplannen zijn beoordeeld en sluiten aan bij de woningbehoefte, behalve negen grote regionale projecten. Hierover is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning in de periode 2017 tot 2026 1.850 woningen gebouwd. Deze 28 appartementen zijn als project opgenomen in het woningbouwprogramma, op te leveren in 2018.

In het Afsprakenkader is aangegeven dat de Brainport Principles (BPP) bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen van toepassing zijn.

Deze dienen nog nader uitgewerkt te worden in praktisch hanteerbare principes, maar vooraansnog luiden deze als volgt:

- Koesteren van identiteit

Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt is het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.

- Ruimte voor innovatie

Gelet op de Brainport ambities past het om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het meenemen van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het nu wellicht nog niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomstbestendige en meer comfortabele woning voor. Wat betreft energieneutraal/nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel en niet op de individuele woningen.

- Vraaggericht ontwikkelen: de wauw-factor

De woning moet passen bij de vraag. Dat gaat over o.a. de grootte van de woning, de betaalbaarheid van de woning, het type woning en flexibiliteit. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan. De projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor.

- Invloed voor bewoners

Bewoners hebben invloed op het plan, door te handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren. We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouw-initiatieven, die een wijk ook karakter geven. Daarbij gaat het ook om de sociale aspecten. Saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, erbij horen.

- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

De woonomgeving heeft een publieke/openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert en biedt voor ontmoeting. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit. Aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen, bereikbaar en ontsloten.

- Benutting regionaal schaalniveau

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op projectniveau. Daarbij is een belangrijke randvoorwaarde de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.

Toetsing initiatief

In het plangebied worden 28 woningen mogelijk gemaakt. Een braakliggend stuk grond in de kom van Veldhoven, waarop voorheen een bedrijf was gevestigd, wordt heringericht en

getransformeerd naar woningbouw voor specifieke doelgroepen. Het plan is prima ontsloten, past qua schaal bij de locatie en vanwege de vormgeving, uitvoering en menging van gebruikers (koop-huur oud en starter) prima bij de gekozen principes. Het plan draagt daarmee bij aan de realisering van de doelstellingen uit de Regionale Woonvisie. Ten aanzien van de toetsing aan de Brainport Principles geldt dat de planvorming reeds voltooid was bij het vaststellen van die uitgangspunten. Desondanks kan worden gesteld dat het plan daar zeker aan bijdraagt. Zo biedt de ontwikkeling van appartementen in het kerkdorp Veldhoven ruimte voor bijvoorbeeld ouderen om binnen de eigen wijk (waar ze soms al hun leven lang wonen) te blijven wonen in een passende woning met een herkenbare identiteit. Maar ook starters kunnen hier een woonplek vinden, waarmee invulling wordt gegeven aan het principe “best of both worlds”. Een moderne toekomstgerichte woning op een zeer goed ontsloten locatie in de kern van het dorp met de stad op zeer korte, goed bereikbare, afstand

5.4. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf komt het beleid op gemeentelijk niveau aan de orde voor zover dat relevant is voor het initiatief.

5.4.1. De Structuurvisie

De “Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, durven kiezen voor kwaliteit” is vastgesteld in maart 2009. Met betrekking tot wonen is het uitgangspunt dat nieuwbouw van woningen plaatsvindt op inbreidingslocaties. In het verleden is dat bijvoorbeeld gebeurd bij de Abdijtuinen. Er moet worden ingezet op een diversiteit in het woningaanbod, met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Er moeten onder andere meer woningen worden gebouwd voor starters en senioren, om het woningaanbod in evenwicht te krijgen. Daarbij zijn veilig, groen, ruim en variatie sleutelwoorden.

Wat betreft de groenstructuur is gesteld dat van belang is om de groene structuur van Veldhoven vast te leggen en zo te beschermen. De groene open ruimten zijn immers essentieel voor het woonklimaat en het dorpsgevoel. De Gender, die achter het plangebied loopt, is aangemerkt als één van de vijf groene vingers. Als opgave is geformuleerd het versterken en beleefbaar maken van de vijf groene vingers als een dragende structuur van Veldhoven. Zowel langs de Kempenbaan als in Veldhoven-Dorp liggen kansen om de zichtbaarheid van de Gender te verbeteren. Wenselijk zijn brede profielen met natuurvriendelijke oevers en bloemrijke grasvegetaties.

Toetsing initiatief

Dit initiatief sluit qua bebouwing aan bij de uitgangspunten van de visie. Er worden seniorenwoningen en starterswoningen gerealiseerd, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving, omgeven door groen. De mix van gebruikers van de appartementen draagt bij aan een gevarieerde woonomgeving.

Ten aanzien van het versterken en beleefbaar maken van de Gender kan worden gesteld dat het plangebied slechts over een zeer beperkte afstand (19 meter) grenst aan de Gender. De open ruimte bij het appartementengebouw wordt nagenoeg geheel in gebruik genomen het parkeren, teneinde te kunnen voldoen aan de geldende normstelling. In het kader van de uitwerking van het bijbehorende terrein zal worden bezien op welke wijze de

beleefbaarheid van de Gender kan worden versterkt. De fysieke ruimte en de mogelijkheden zijn daartoe echter uiterst beperkt.

5.4.2. De Woonvisie

De woonvisie “Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder Veldhoven” geeft de huidige visie van de gemeente weer over de woonvoorraad en de (gewenste) ontwikkelingen daarin. De visie is een doorkijk naar het wonen in Veldhoven over een jaar of vijf of zes en geeft richting aan de activiteiten die de gemeente samen met partners onderneemt op de woningmarkt.

De Woonvisie stelt vast dat door vergrijzing de vraag naar zorgwoningen naar verwachting toeneemt, net als het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal starters. Er is daarom behoefte aan geschikte woonvoorzieningen voor die groepen. Het is daarom noodzakelijk om woningtypen aan de woningvoorraad toe te voegen die geschikt zijn voor alleenstaanden en bewoners met een zorgvraag. Er is een reële vraag naar middeldure koop en huurwoningen (tot € 950,- huur per maand).

Met betrekking tot nieuwe woningen die worden toegevoegd aan de voorraad is een aantal uitgangspunten (de keuzes) geformuleerd. Voor zover relevant betreft dat de navolgende:

- Gezien de demografische ontwikkelingen, het feit dat huishoudens met één inkomen in de huursector de hoogste woonquote hebben en het feit dat steeds meer kwetsbare groepen zelfstandig wonen, wordt onder meer ingezet op meer woningen toevoegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis en meer woningen toevoegen die klein en goedkoop zijn, uitgevoerd als gestapelde/levensloopbestendige woningen in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen.
- Bij inbreiding en herstructurering wordt ervoor gekozen om de toe te voegen woningen te differentiëren in prijs en type en waar mogelijk kwaliteit toe te voegen door meer groen en ruimte te creëren. In Veldhoven-dorp staan per 1-1-2016 2318 woningen. Het aandeel vrijstaande woningen is met 26 % relatief groot. Ongeveer 25% bestaat uit twee-onder-een kap woningen en 33% bestaat uit rijenwoningen. Ongeveer 11% bestaat uit etagewoningen die daarmee ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde.
- Vanwege extramuralisering van de zorg wordt ervoor gekozen woningen toe te voegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis voor jong en oud, inclusief aandacht voor inrichting van de buitenruimte en krachtige wijken met genoeg draagkracht om alle kwetsbaren op te vangen.
- Met het oog op de toekomst wordt gestreefd naar een duurzame woningvoorraad. In 2050 zijn alle woningen die ná 2016 in Veldhoven zijn gebouwd (aan te passen naar) een nul-op-de-meter woning.

Toetsing initiatief

Gelet op de te verwachten demografische ontwikkeling is het initiatief in lijn met de woonvisie, waarbij vooral voor de doelgroep senioren en één- en tweepersoonshuishoudens (starters) wordt gebouwd. Deswege sluit het initiatief aan op de uitgangspunten in de nieuwe woonvisie. Het aspect duurzaamheid wordt besproken in een aparte paragraaf (zie 6.4) waarin ook de relatie wordt gelegd met dit onderdeel van de woonvisie.

5.4.3. De inbreidingsvisie

In november 2016 heeft het gemeentebestuur de Inbreidingsvisie vastgesteld. Die bevat het beleid met betrekking tot de invulling van inbreidingslocaties. Het doel ervan is een toetsingskader te bieden om zo objectief en transparant mogelijk te kunnen beoordelen of medewerking kan worden verleend aan de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat alleen medewerking wordt verleend als er een maatschappelijk belang wordt gediend. Daarvan is sprake als een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost, een milieuhinderlijk bedrijf wordt gesaneerd of er een milieuknelpunt (qua geluid, bodem etc.) wordt opgelost. Als het initiatief op één van deze punten scoort dan neemt de gemeente een positieve grondhouding in om medewerking aan het initiatief te geven. Wordt niet voldaan aan één van die drie criteria dan kan desondanks medewerking worden verleend als het verzoek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het bereiken van de doelstellingen uit de Woonvisie of als er sprake is van een bijzonder innovatief project.

Toetsing initiatief

Met de realisering van het bouwplan wordt een open plek in de bebouwing van het lint opgelost waarmee een stedenbouwkundig knelpunt wordt opgelost door een bestaande bedrijfsbestemming in het bebouwingslint van de Dorpstraat om te vormen naar een passende woonbestemming. Daarnaast zal het project ook leiden tot een sanering van de bodem ter plaatse. In hoofdstuk 7 wordt daarop nader ingegaan.

5.5. Conclusie

Het beleid op Rijks-, provinciaal en regionaal niveau staat niet aan het realiseren van het initiatief in de weg. Voor wat betreft het gemeentelijk niveau geldt dat het initiatief aansluit bij de uitgangspunten die zijn geformuleerd in met name de Woonvisie en de inbreidingsvisie.

6. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten die samenhangen met het initiatief.

6.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het initiatief kan goed stedenbouwkundig worden ingepast. Er is een geleidelijke overgang van hogere bebouwing aan de voorzijde naar lagere bebouwing richting de beek de Gender. Het bouwplan wordt gerealiseerd in lijn met de voorgevelrooilijn van de Paladijn en de woonhuizen aan de zuidwestelijke zijde en respecteert de ronding van de weg. In de architectuur van het gebouw blijft die ronding ook zichtbaar. Doordat het bouwplan een hoogteverloop krijgt, sluit deze zowel aan bij de hogere bebouwing van de Paladijn als bij de lagere grondgebonden bebouwing aan de Dorpstraat. Het bouwplan sluit door de lichte kromming aan bij de Paladijn, die eveneens deze kromming kent. Door het gebouw dwars op de Dorpstraat te plaatsen ontstaat er een beëindiging van de hogere bouwmasse van de Paladijn aan de rotonde. Gezien de bouwmasse is er gekozen voor een meer strakke architectuur. De open ruimte tussen het bouwplan en Dorpstraat 88 zorgt voor de benodigde overgangsruijme naar het meer dorpse karakter van het lint.

6.2. Parkeren en verkeersgeneratie

De gemeente Veldhoven hanteert voor het beoordelen van de benodigde parkeercapaciteit de CROW-normen (publicatie 317). Gehanteerde uitgangspunten zijn daarbij voor deze locatie: sterk stedelijk, rest bebouwde kom. In de CROW-publicatie worden minimaal en maximaal te hanteren parkeerkencijfers weergegeven. De gemeente hanteert in de praktijk een norm die het midden houdt tussen het maximum en het minimumkencijfer. In het plan zijn 36 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Aanvankelijk is met de gemeente overeengekomen dat 34 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd. Feitelijk worden derhalve twee parkeerplaatsen méér gerealiseerd dan aanvankelijk afgesproken. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke normstelling. Het parkeren vindt hoofdzakelijk achter het gebouw plaats. De verkeersgeneratie die door het bouwplan wordt gerealiseerd wordt afgewikkeld via de Dorpstraat. Deze weg is daarvoor voldoende geschikt. Vanwege de korte verbinding met Kempenbaan is ook de ontsluiting naar het regionaal en landelijk net goed te noemen.

6.3. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Met het bouwplan wordt een open plek in de Dorpstraat opgevuld. Dat leidt tot een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Thans is het terrein braakliggend en wordt het niet gebruikt. In het inrichtingsvoorstel wordt daarnaast zoveel als mogelijk voorzien in groene invullingen, zodat ook daardoor de kwaliteit van het straatbeeld en de directe woonomgeving wordt verbeterd. Het bouwplan heeft een duurzame kwaliteitsverbetering voor dit gedeelte van de Dorpstraat tot gevolg.

Het perceel grenst aan de achterzijde aan de Gender. Bij de nadere concretisering van de groeninfilling zal worden gezien in hoeverre het mogelijk is ter plaatse een zitplek te realiseren om de beleving van de Gender te versterken. Gelet op de relatief lange, smalle vorm van het perceel zijn de mogelijkheden daarvoor evenwel beperkt.

6.4. Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven vindt duurzaamheid belangrijk. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

“Stedenbouwkundig duurzaam” betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder ‘bouwkundig duurzaam’ wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht besteed wordt aan de levensduur van een gebouw en het hergebruik van de toegepaste materialen. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien milieuvriendelijk zijn, wordt de aantasting van de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de uitgangspunten om te komen tot ‘stedenbouwkundig duurzaam’ en ‘bouwkundig duurzaam’ bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Volgens het Bouwbesluit is in het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning reeds een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,4 verplicht.

Vanuit de nieuwe Woonvisie van de gemeente Veldhoven is ook een ambitie opgenomen ten aanzien van duurzaam bouwen. Voor nieuwbouwwoningen hanteert de gemeente de methodiek GPR-gebouw. In GPR-gebouw kan duurzaamheid door het toevoegen van maatregelen scoren op de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Gestreefd wordt naar een gemiddelde score van 7,5, waarbij de score voor het onderdeel Energie niet lager mag zijn dan 7,0.

Ten behoeve van de realisering van het plan is een GPR-toetsing uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Daaruit blijkt dat een gemiddelde waarde van 7,54. Daaruit vloeit voort dat aan het ambitieniveau zoals geformuleerd in de Woonvisie wordt voldaan.

Het platte dak wordt voorzien van PV-panelen. Overwogen wordt nog om het gebouw te voorzien van vloerverwarming, zodat dit is voorbereid op een eventuele upgrade naar lucht-water-warmtepompen of een aardwarmtepomp. Daarmee kan op termijn een omschakeling naar aardgasloos gestalte krijgen. Deze maatregel thans integraal doorvoeren maakt het bouwplan in financieel opzicht onhaalbaar.

Qua groeninpassing wordt gedacht aan graskeien ter plaatse van de parkeervakken zodat tevens het regenwater kan infiltreren.

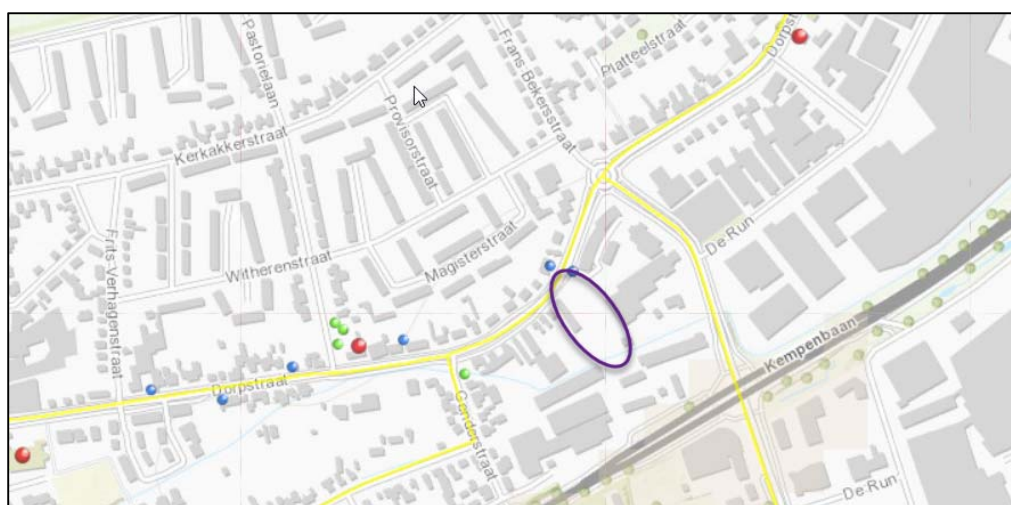
6.5. Archeologie en cultuurhistorie

Op de locatie is in 2010 door ArchAeO een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkennde fase) uitgevoerd. Dat onderzoek is gerapporteerd op 26 februari 2010. Uit het onderzoek bleek dat het plangebied in het verleden relatief laag lag en plaatselijk vrij nat is geweest. De vroegere aanwezigheid van de Gender is hiervoor de

verklaring. De kans op het aantreffen van archeologische resten is door de natte omstandigheden voor alle perioden laag. Ook 'natte' archeologie wordt niet binnen het plangebied verwacht. Dit vanwege het ontbreken van historische wegen of overgangen door het beekdal in en om het plangebied.

Op basis daarvan heeft de gemeente Veldhoven op 26 maart 2010 een selectiebesluit genomen waarbij, gezien de lage verwachting, het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie is vrijgeven voor verdere ontwikkeling.

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd (2010, herziening 2016). Een uitsnede hiervan is hierna opgenomen. Uit de CHW-kaart kan worden afgeleid dat de Dorpstraat een redelijk hoge waarde heeft en er (richting het centrum van Veldhoven-dorp) historisch waardevolle panden zijn gelegen. Rondom en op het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.



Figuur 10 uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

6.6. De ladder voor duurzame verstedelijking

Het initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een stedelijke ontwikkeling is daarin gedefinieerd als: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Voor woningbouw geldt volgens de vaste lijn in de jurisprudentie dat een ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is wanneer er sprake is van meer dan 11 woningen. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro schrijft voor dat in dat geval het plan een toelichting moet bevatten over de behoefte aan die ontwikkeling aan de hand van de drie, opeenvolgende treden: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Dat zijn de volgende treden:

- 1) Er moet worden toegelicht op welke wijze het initiatief tegemoet komt aan een actuele behoefte voor, in dit geval, woningbouw;
- 2) Als er een actuele behoefte is geconstateerd, wordt onderzocht of die in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, door locaties voor herstructurering, transformatie of anderszins te benutten;

- 3) Indien het bestaand stedelijk gebied voor de ontwikkeling geen mogelijkheden biedt, dient te worden onderzocht of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toetsing aan trede 1

De gemeenten van het Stedelijk gebied Eindhoven (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben in juli 2017 een nieuw 'Afsprakenkader wonen' vastgesteld.

In dit afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. We willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken.

Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen;
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven. Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte 2014;
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft;
- Over 9 grote regionale projecten is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling;
- De provinciale woningbehoefteprognose is leidend;
- We monitoren woningbouwontwikkelingen en sturen bij waar nodig, zodat de woningvoorraad in de regio in balans is met de behoeften van de diverse doelgroepen;
- Er wordt een kwaliteitsslag gemaakt bij nieuwe plannen, door gezamenlijk in te zetten op de 'Brainport Principles'.

De gemeente benaderen de woningmarkt van de regio daarbij zoveel mogelijk 'als ware zij één gemeente'.

Versnellen, flexibiliseren

Een belangrijk onderdeel van de afspraken betreft de mogelijkheid om woningbouwproductie op korte termijn te versnellen. Er is op dit moment sprake van een krapte op de woningmarkt in de regio. Tegelijkertijd is er sprake van een flinke economische groei; Zuidoost-Brabant is een van de snelst groeiende gebieden van Nederland en heeft bovendien een aandeel van 12 procent in de landelijke toegevoegde waarde van de industrie. Om deze groei te faciliteren is het aantrekken van voldoende arbeidskrachten cruciaal. Om te voorkomen dat deze versnelling op langere termijn leidt tot leegstand, wordt een monitoringssysteem ontwikkeld. Daarnaast worden de 9 grote bouwplannen aangepast, zodat deze meer flexibel en faseerbaar worden.

Toetsen

Om te borgen dat de plannen voldoen aan de gezamenlijk bepaalde kwaliteitsambitie (Brainport principles) en passen binnen de regionale behoefte, worden grotere plannen aan de voorkant getoetst door een regionaal coördinatieteam wonen. Afgesproken is dat dit van toepassing is op plannen groter dan 75 woningen. Plannen van een kleinere omvang

worden geacht akkoord te zijn, gelet op de beperkte impact op de regionale woningbouwmarkt.

Het afsprakenkader is vastgesteld in het regionaal ruimtelijk overleg van 13 juli 2017 en kan daarmee worden aangemerkt als afspraken zoals bedoeld in artikel 37.4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Onderhavig bouwplan voorziet in een actuele regionale behoefte. Afhankelijk van het verloop van de planologische procedure kan mogelijk al in 2018 gestart worden met de bouw. Het plan is kleiner dan 75 woningen, zodat een advies van het regionaal coördinatieteam niet vereist is.

Toetsing aan trede 2

Op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

De Dorpstraat 88 betreft een inbreidingslocatie. In de provinciale Verordening ruimte is het perceel ook geduid als bestaand stedelijk gebied. Door herstructurering van dat perceel kan de behoefte daar worden opgevangen. De doelgroep voor de appartementen sluit bovendien mooi aan bij de doelgroep van De Paladijn, zodat deze specifieke locatie ook bij uitstek is. Het initiatief voldoet daarmee aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

6.7. Conclusies

De ruimtelijke aspecten staan aan de realisering van het initiatief niet in de weg.

7. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten die verband houden met het initiatief nader beoordeeld en toegelicht.

7.1. Wegverkeerslawaai

Voor het initiatief tot het realiseren van het appartementencomplex is een onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van het bouwplan.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder wordt ten gevolge van het verkeer over de Dorpstraat en de Kempenbaan tot 5 dB respectievelijk 3 dB overschreden, terwijl aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in de onderhavige situatie niet financieel doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, civieltechnische en/of financiële aard. Mogelijke maatregelen blijven als zodanig beperkt tot het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de uitwendige scheidingsconstructies van de geluidbelaste verblijfsruimten in de appartementen.

Voor de appartementen dient door de gemeente Veldhoven ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden verleend. Wordt ontheffing verleend, dan moet worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidsweringseis voor de uitwendige scheidingsconstructies van geluidbelaste verblijfsruimten in de appartementen. Het rapport van het onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

7.2. Bedrijven- en milieuzonering

7.2.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten ter plaatse van gevoelige bestemmingen, zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen, c.q. uit te breiden.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen of gevoelige bestemmingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te

handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

Richtafstandenlijst

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Het perceel is gelegen in een gebied dat zich kenmerkt door een grote diversiteit in functies. Er zijn woningen, winkels en andersoortige bedrijven in de omgeving aanwezig. De omgeving van de projectlocatie kan daarom worden gekwalificeerd als gemengd gebied.

Milieucategorieën

In de hierna volgende tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstanden voor de twee onderscheiden gebiedstypen bij de verschillende milieu-categorieën.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies mogelijk maakt en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is of wordt gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1500 m	1.000 m

Tabel 1 overzicht van richtafstanden en gebiedstypen

7.2.2. Beoordeling

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn verschillende vormen van bedrijvigheid aanwezig. In de onderstaande tabel zijn die bedrijven opgenomen, voor zover die binnen de invloedssfeer van de projectlocatie zijn gelegen. Voor zover het bestaande bedrijven betreft zijn deze als zodanig aangeduid. Daar waar sprake is van leegstand is bij “type bedrijf” de toegelaten milieucategorie volgens het geldende bestemmingsplan beschreven.

Bedrijf	Adres	Type bedrijf	Richtafstand volgens Bedrijven en milieuzonering (bij gemengd gebied)	Werkelijke afstand	Milieucategorie
Korein Kinderdagverblijf	Dorpstraat 86	Kinderdagverblijf	10	10	2
Snackbar De Pindol	Dorpstraat 82	Cafetaria	10	35	2
Brandweer Kazerne	De Run 5610	Brandweerkazerne	30	40	3.1
Voormalige wasserij (Leegstaand)	De Run 5614	Cat. 3	50	2	3.1
Gemeentewerf	De Run 5618	Gemeentewerf	30	53	3.1
Leegstaand	Genderstraat 11	Cat. 3	50	51	3.1

Uit het bovenstaand overzicht blijkt dat voor alle locatie wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van een gemengd gebied. Dit met uitzondering van de locatie De Run 5614.

Om die reden wordt die locatie hierna apart toegelicht.

De Run 5614

Op deze locatie heeft voorheen een wasserij gezeten. Een wasserij is ingedeeld in milieucategorie 3.1 waarbij geluid het maatgevende milieuaspect is. In gemengd gebied bedraagt de richtafstand daarvoor 30 meter. De wasserij is thans niet meer aanwezig en het perceel staat al tal van jaren leeg. Het perceel heeft echter nog altijd een bedrijventerreinbestemming. Er moet dan ook rekening mee worden gehouden dat een nieuw bedrijf zich aldaar zal kunnen vestigen. Op grond van het op die locatie geldende bestemmingsplan mag een bedrijf in categorie 3.2 zich vestigen. Bij het overgrote deel van de bedrijven in deze milieucategorie is geluid het maatgevende milieuaspect. Daarom is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar gevolgen van bedrijvigheid in die milieucategorie 3.2 op het appartementencomplex. Daarbij is enerzijds beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarnaast of het bedrijf c.q. de bedrijfslocatie door de bouw van het appartementencomplex wordt belemmerd. De rapportage van dat onderzoek dat is uitgevoerd door K&M Akoestisch Adviseurs te Eindhoven als toegevoegd als bijlage 2 bij deze onderbouwing. De conclusie hieruit is dat wanneer de 4 achterste appartementen aan de zuidoostelijke zijde worden voorzien van een zogenaamde dove gevel deze belangen in voldoende mate worden beschermd. In de te verlenen vergunning dient ter borging van deze voorziening een daartoe strekkend voorschrift te worden opgenomen.

7.3. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in Betekende Mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen. Omdat het hier slechts gaat om de toevoeging van 28 appartementen is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien de appartementen niet in betekende mate bijdragen.

7.4. Bodemkwaliteit

In het verleden zijn op deze locatie verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd in 1996, 2007 en 2010 waarbij o.a. sterk verhoogde gehalten aan PAK zijn aangetoond. Deze bodemonderzoeken zijn verouderd. In verband daarmee is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van onderzoekslocatie opnieuw vastgelegd. Dit onderzoek is uitgevoerd eind 2016/begin 2017 door Lankelma, en is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In de rapportage wordt daarbij onderscheid gemaakt in het voorterrein en het achterterrein.

Voorterrein

De conclusies uit dat onderzoek zijn dat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 3,65 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit matig fijn siltig en humeus zand. In de uitkomende grond zijn waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Op basis van de aanwezige bodemvreemde bijmengingen evenals de analyseresultaten hebben aanvullende werkzaamheden evenals nader bodemonderzoek op de onderzoekslocatie plaatsgevonden. Ter plaatse van het voorterrein is de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) sterk heterogeen te betitelen op basis van de bodemvreemde bijmengingen in de vorm van koolassen, baksteen- en puinresten c.q. volledige koolaslagen. Plaatselijk komen matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK voor, welke veelal gerelateerd zijn aan zintuiglijk waargenomen bijmengingen met koolassen. Verder zijn sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) aangetoond. evenals licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK, PCB, cadmium, kobalt, nikkel, zink, lood en koper aangetoond. In de ondergrond wordt een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond.

Ter plaatse van het voorterrein is in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een geval van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging bestaat uit een tweetal soorten, te weten: PAK én zink, koper en lood. De totale hoeveelheid is lastig in te schatten maar verwacht wordt dat de verontreiniging met zink, koper en lood circa 40 m³ bedraagt. Daar de verontreiniging waarschijnlijk voor 1987 is ontstaan, is de zogenaamde zorgplicht zoals bedoeld in de Wet bodembescherming hier niet van toepassing.

Achterterrein

Ter plaatse van het achterterrein worden, behoudens een volledige kolenaslaag, geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en PAK aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW 2000 beschouwd worden.

Op basis van de resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken worden de volgende conclusies getrokken:

- De geconstateerde verontreinigingen (PAK dan wel koper, lood, zink) dienen in hun geheel als niet toepasbaar materiaal afgevoerd te worden naar een vergund verwerker;

- Indien er werkzaamheden in de grond worden voorgenomen dient voorafgaand een zogenaamde BUS-melding verricht te worden, die door het bevoegd gezag geaccordeerd dient te worden.

Een exemplaar van het onderzoek is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

7.5. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

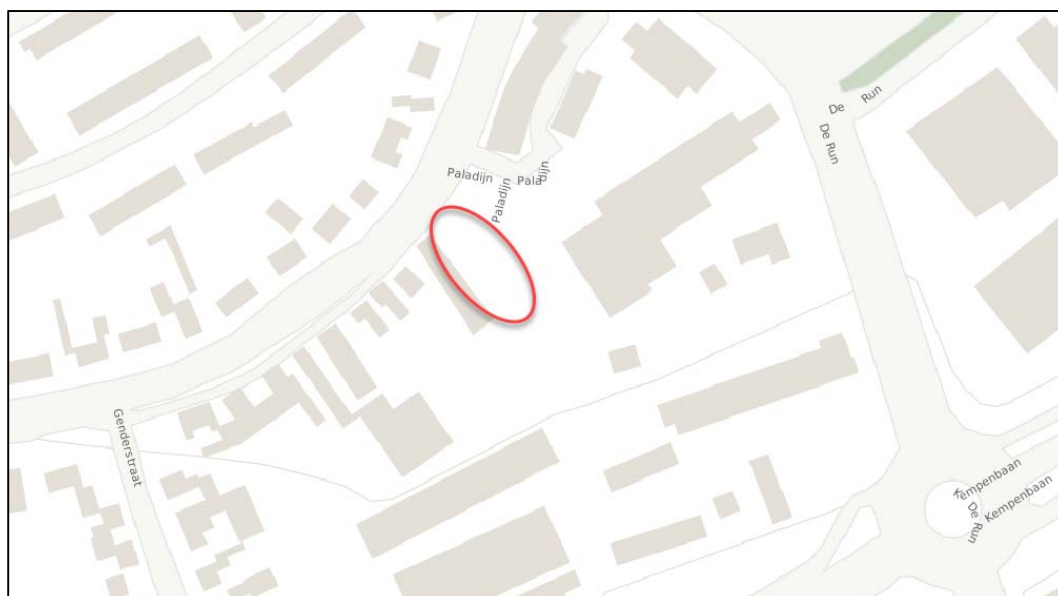
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Hierna is een uitsnede van de Risicokaart Nederland opgenomen, waarbij de projectlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 11 Uitsnede Risicokaart Nederland perceel Dorpstraat 88

Zoals de bovenstaande figuur te zien geeft, zijn er geen risico's in de nabijheid van het perceel waarop de appartementen gebouwd zullen worden.

7.6. Kabels en leidingen

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, voorzover die planologisch relevant zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden ten aanzien van bouwen of gebruik. Daarbij kan worden gedacht aan hoogspanningsverbindingen, hoge druk buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar, buisleidingen voor transport van aardolieproducten of producten die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving. Daarvan is hier geen sprake. Voor zover in het plangebied kabels en leidingen liggen, zal hiermee rekening worden gehouden.

7.7. Natuur en ecologie

De nieuwe Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beiden zijn geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook

handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.



Figuur 12 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden vanaf de projectlocatie

Er zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen in de nabijheid van het perceel. Dat is ook te zien op de hierboven opgenomen figuur.

De soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Wet Natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Conform de Wet Natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat er géén beschermd flora en fauna is waargenomen en dat deze ook niet wordt verwacht. Samengevat kan worden gesteld dat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermd flora en/of fauna. Een exemplaar van het rapport is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

7.8. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets.

Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De drie Brabantse waterschappen, waaronder De Dommel, hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig project voorziet in de bouw van een appartementencomplex met een parkeerterrein, waar voorheen een woning en bedrijfsbebouwing aanwezig was, waarbij het terrein grotendeels was verhard.

Hierna is een afdruk opgenomen van een luchtfoto uit 1992 waarop de locatie met een blauw kader is aangegeven.



Figuur 13 overzicht van voorheen aanwezige bebouwing en verharding (luchtfoto 1992)

In onderstaand staatje is een overzicht opgenomen van de oude en de nieuwe situatie, onderverdeeld naar dakoppervlakken en terreinverhardingen. De oude situatie is daarbij ingeschat op basis van kennis van de plaatselijke situatie en oud kaartmateriaal. Per saldo blijft het verhard oppervlak nagenoeg gelijk.

Gebruik oppervlak	Oude situatie	Nieuwe situatie
Totaal oppervlak plangebied	2300 m ²	2300 m ²
Onverhard	± 100 m ²	± 150 m ²
Dakoppervlak voormalige bebouwing Woning + bedrijfsbebouwing	± 400 m ²	--
Dakoppervlak nieuwe bebouwing Appartementengebouw + fietsenberging	--	760 m ²
Terreinverharding	1800 m ²	1390 m ²
Totale dakoppervlakken	400 m ²	760 m ²
Toename dakoppervlakken		360 m ²
Afname terreinverharding	--	410 m ²
Totaal verhard (dak + terreinverharding)	2200 m²	2150 m²

Tabel 2 overzicht dakoppervlakken en terreinverhardingen oude en nieuwe situatie

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van

hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Ook voor het aanbrengen van lozingsconstructie in een a- of b-watergang geldt een vrijstelling op grond van artikel 14 van de algemene regels Waterschap de Dommel. In de mail van het waterschap aan de gemeente van 26 oktober 2017 wordt dit standpunt ook bevestigd.

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. De verantwoordelijkheid van de gemeente komt er op neer dat zij 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.

Als het regent verdwijnt in de gemeente Veldhoven het meeste hemelwater nog 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 de doelstellingen van het waterbeleid te realiseren 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 perceeleigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig hemelwater.

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhard oppervlak van 250 m² tot 2.000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2.000 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.

Op basis van gemeentelijk beleid geldt een compensatieverplichting wanneer de toename van verharding tussen de 250 m² en 2000 m² bedraagt. De verharde oppervlakken blijven in deze situatie nagenoeg gelijk, doch zijn in elk geval kleiner dan 250 m². Op basis van het gemeentelijk beleid is daarom geen compensatie noodzakelijk. Daarom wordt geopteerd voor een afvoer van het regenwater naar de Gender waarvoor vrijstelling geldt van het Waterschap.

Berging en infiltratie op eigen terrein is gelet op de hoogteligging van het perceel ((van 18,70 tot 19,70 + NAP) en de grondwaterstand niet zinvol.

7.9. Conclusies

De conclusie is dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor de realisering van het initiatief.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet, die feitelijk een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is, is bepaald dat een gemeente onder meer bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer woningen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Veldhoven zal in het kader van deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de door de gemeente te maken kosten worden verhaald op de initiatiefnemer en waarin tevens het verhaal van planschade zal worden opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

9. EINDCONCLUSIE

Het project waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, behelst de realisering van 28 appartementen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied, waartoe een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de functie wonen. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat het initiatief leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, terwijl in hoofdstuk 7 wordt aangetoond dat er vanuit milieu-planologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisering van dit initiatief. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project planologisch gezien te verantwoorden is en voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.