

Gemeente Veldhoven

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldhoven

Februari 2021



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Projectlocatie	4
1.3	Planbeschrijving	4
1.5	Buitenplans afwijken	6
1.6	Opzet van de toelichting	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	Ruimtelijke aspecten	19
3.1	Stedenbouwkundige inpassing	19
3.2	Parkeren en verkeersgeneratie	19
3.3	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	20
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	20
3.5	Conclusies	21
4	Milieuaspecten	22
4.1	Besluit MER	22
4.2	Geluid (wegverkeerslawaai)	22
4.3	Bedrijven- en milieuzonering	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Bodemkwaliteit	26
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Kabels en leidingen	28
4.8	Natuur en Ecologie	28
4.9	Waterparagraaf	29
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35



1 Inleiding

1.1 Algemeen

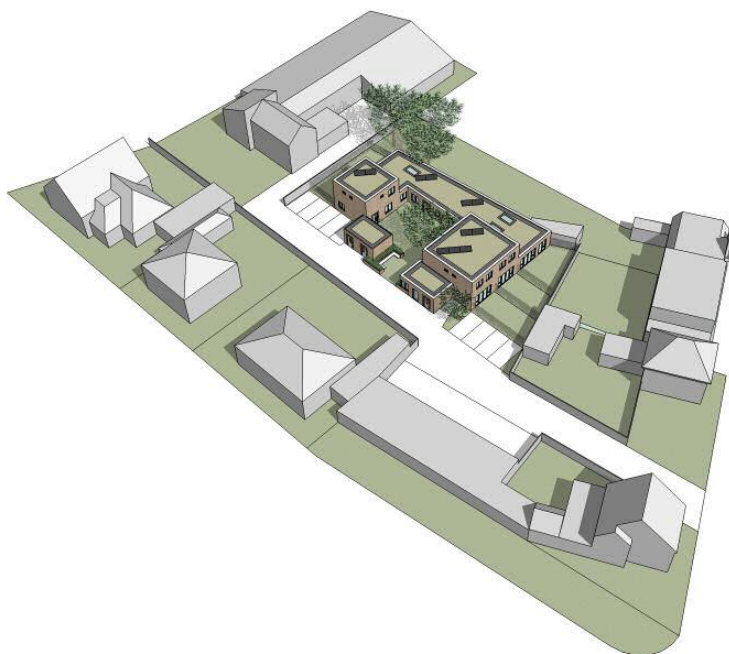
Op het perceel aan de Pegbroekenweg 8 in Veldhoven staat momenteel een bedrijfsruimte. Het plan bestaat om deze bedrijfsruimte te slopen en daarvoor in de plaats 5 woningen te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2017". De gemeente wil in beginsel medewerking verlenen aan het bouwplan. Om tot een omgevingsvergunning voor de woningen te kunnen komen, is het noodzakelijk dat van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Om een dergelijke afwijking te motiveren, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie aan de Pegbroekenweg 8 in Veldhoven ligt in de kern van Veldhoven. In de bestaande situatie is de locatie in gebruik als garagebedrijf. De ligging van de locatie is op de nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

1.3 Planbeschrijving

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Na de sloop worden er 5 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn compact van opzet, maar hebben voldoende ruimte voor de huisvesting van meerpersoonshuishoudens. Alle woningen beschikken over een eigen buitenruimte. Deze nieuwe woningen worden gebouwd rondom een gemeenschappelijk hofje. Bij de woningen worden 9 parkeerplaatsen aangelegd. De buitenbergen zijn centraal gelegen en zijn bereikbaar vanaf het entreegebied.



Impressie bouwplan

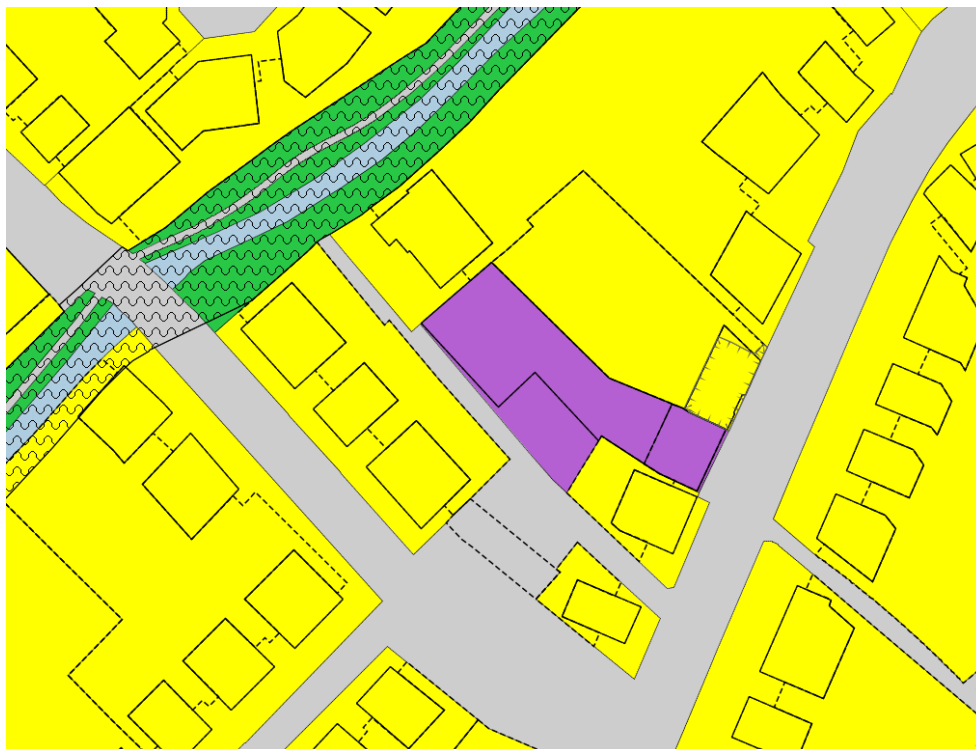


Impressies bouwplan

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldoven

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Pegbroekenweg 8 geldt het bestemmingsplan “Veldhoven-Dorp 2017”, zoals dat op 28 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. Volgens het genoemde bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Bedrijf”. Omdat deze bestemming alleen bedrijfsmatige functies toestaat, is het bouwen van woningen volgens deze bestemming niet toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan “Veldhoven-Dorp 2017”

Verder is op de locatie de Gebiedsaanduiding “” Luchtvaartverkeerszone - IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface)” van toepassing. Volgens de betreffende planregels mag de bouwhoogte van bouwwerken binnen deze aanduiding niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

1.5 Buitenplans afwijken

Op grond artikel 2,12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Er moet hierbij gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet zijn voorzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.6 Opzet van de toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de Ruimtelijke aspecten die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de Milieuaspecten en ten slotte wordt in het laatste hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

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 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.

Op de afbeelding in figuur 2.1 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.



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

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldoven

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 Rijks 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 duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de bouw van 10 woning of minder niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldoven

In voorliggende situatie gaat het om de bouw van 5 woningen. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De voorgenomen ontwikkeling aan de Pegbroekenweg 8 is niet in strijd met het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit is gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant wil duidelijk maken dat er naar een goede omgevingskwaliteit in Brabant wordt gestreefd die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Een goede omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd door een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. De omgevingskwaliteit staat voorop. Voor dit plan, waarbij een garagebedrijf wordt gesloopt waarvoor in de plaats 5 woningen worden gerealiseerd, kan gesteld worden dat hierdoor de omgevingskwaliteit verbeterd. De garage is niet meer in gebruik en bevindt zich in een woonwijk. Wanneer er in de plaats van deze bedrijfsactiviteiten woningen worden gebouwd met een goede, rustige uitstraling verbeterd dat de omgevingskwaliteit. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

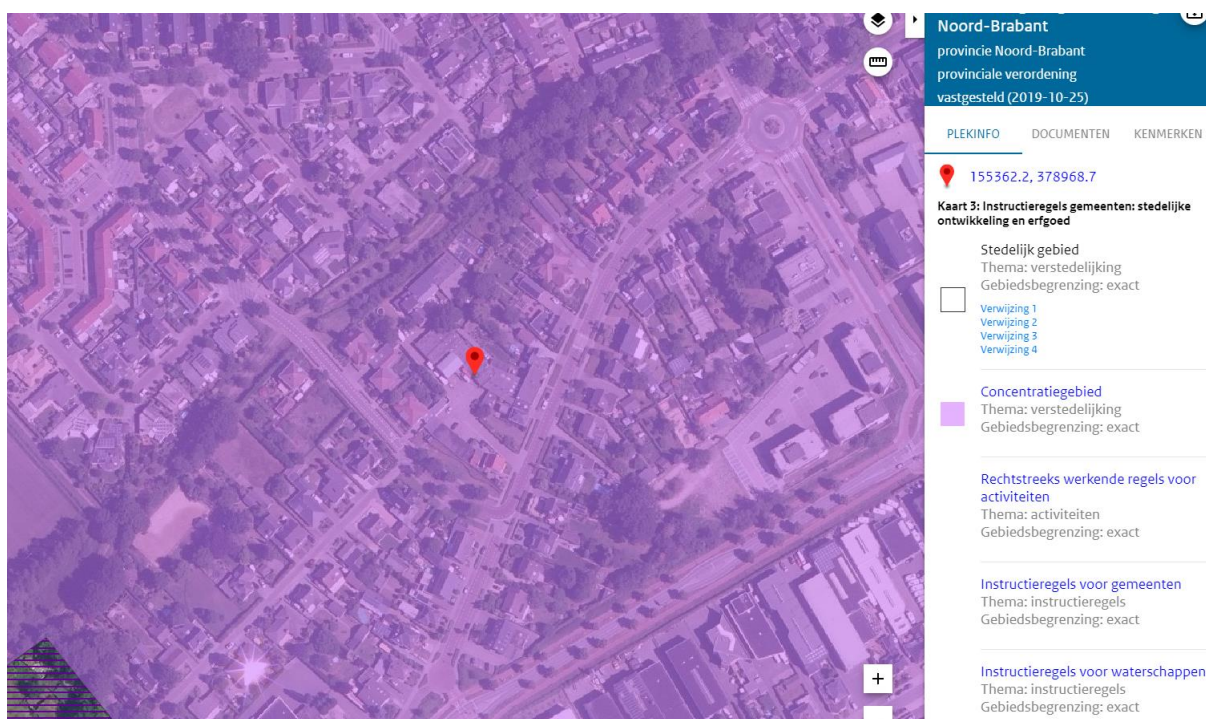
Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie Pegbroekenweg 8 in Veldhoven aangeduid als Stedelijk gebied, zie hieronder de uitsnede van de betreffende kaart van de omgevingsverordening. Vanwege het feit dat als gevolg van de geplande woningbouw een bedrijfslocatie wordt gesaneerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, waarbij bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk wordt gebruikt. Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim-omgevingsverordening.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldhoven

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor ‘goede plannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Deze ‘programmaindicatie’ is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke plannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Het voorliggend bouwplan voorziet in de toevoeging van 5 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op een bestaande bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom sprake van een inbreidings- / herstructureringslocatie. In de prognose voor de subregio Eindhoven-Helmond is geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 22.900 tot 27.550 woningen voor de periode 2017-2029. Daarbij is voor de gemeente Veldhoven geïndiceerd dat deze brandbreedte een toename van 1.480 tot 1.835 woningen betreft. De toevoeging van 5 woningen op basis van dit bestemmingsplan past ruimschoots binnen deze bandbreedte. Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

2.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Eindhoven

In 2015 is de Metropoolregio Eindhoven opgericht. Een flexibele, energieke netwerksamenwerking met focus op de thema’s waarop regionale samenwerking echt nodig is. Het doel van de samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven is het handhaven en uitbouwen van het kenmerkende economische profiel van de regio, om op die manier het vestigings- en verblijfsklimaat voor de inwoners en bedrijven te stimuleren. In het Samenwerkingsakkoord 2019-2022 staat wat de 21 gemeenten in deze bestuursperiode gaan doen aangaande de vier thema’s: economie, mobiliteit, transitie landelijk gebied en energietransitie.

Er zijn drie concrete opgaven rond Economie:

1. Het verbinden van de gemeentelijke en bovenlokale economische agenda’s met de Brainportagenda.
2. Het bevorderen van kennis en innovatie via het Stimuleringsfonds.
3. Het versterken van de basiseconomie; het signaleren en verkennen van mogelijke opkomende opgaven en kansen en komen met voorstellen hoe deze in ons regionaal samenwerkingslandschap op te pakken.

Er zijn zes concrete opgaven rond Mobiliteit:

1. (Inter)nationale connectiviteit met economische centra.
2. Bereikbaarheid in de dagelijkse omgeving door meerdere vervoersvormen.
3. Leefbaarheid, verkeersveiligheid en duurzaamheid.
4. Stimuleren slimme mobiliteit in de regio.
5. Verbinding thema mobiliteit met thema's economie, energietransitie en transitie landelijk gebied.
6. Verbinding logistiek met Regionale Bereikbaarheidsagenda

Er zijn drie concrete opgaven rond de Energietransitie:

1. Het formuleren en opstellen van een Regionale Energiestrategie (RES) met uitvoeringsprogramma die rechtstreeks voortvloeit uit de afspraken in het Klimaatakkoord.
2. Op basis van de RES komen tot uitvoering. Dit betekent de ondersteuning en opschaling van initiatieven in de productie van (grootschalige) duurzame energie, de versnelling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving (woningen, utiliteitsbouw en bedrijfspanden), en het verkrijgen van draagvlak voor gedrag en maatregelen. De Metropoolregio Eindhoven biedt hierbij ondersteuning aan de gemeenten door het verbinden van partijen, de lobby bij rijk en provincie voor financiering en ruimte in wet- en regelgeving, en het uitwisselen van kennis. Gemeenten staan uiteraard zelf aan de lat voor de uitvoering van de RES binnen hun eigen gemeente.
3. Het komen tot testomgevingen voor innovatieve concepten voor de opwekking van duurzame energie, door het verbinden van partijen als Brainport Development, kennisinstellingen, bedrijven en individuele gemeenten als launching customer. Daarnaast zorgen we voor een effectieve lobby en kennisdeling.

Er zijn zeven concrete opgaven rond de transitie van het landelijk gebied:

1. Het creëren van een landelijk gebied dat leefbaar, uitnodigend, toekomstbestendig en economisch vitaal is zodat het bijdraagt aan het concurrerend vestigingsklimaat van Brainport.
2. Zorg voor samenhang tussen het landelijk en het stedelijk gebied.
3. Het opstellen van een regionaal streefbeeld van het toekomstig landelijk gebied vanuit de Integrale Strategie Ruimte.
4. Het vanuit de rol van de overheid versnellen van de transitie van de agrarische sector.
5. Het omarmen en mogelijk maken van succesvolle innovatieve verdienmodellen voor economisch duurzame functies en dragers die tevens de landschappelijke kwaliteiten versterken.
6. De grote opgaven als emissiereductie, energietransitie en het voedselvraagstuk met innovatieve technieken en de aanwezige kennis en vaardigheden aanpakken.
7. Effectieve interventies om een groot deel van de 200 miljoen van het Rijk voor de warme sanering van de varkenshouderijsector in onze regio te laten landen.

Perspectiefnota Wonen 2017, Stedelijk Gebied Eindhoven

Het stedelijk gebied is in ontwikkeling. Een economisch sterke regio vraagt om investeringen in woningen en woonmilieus. Dit vraagt om samenwerking tussen gemeenten. Het Stedelijk Gebied Eindhoven 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:

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

Afsprakenkader Wonen 2017, Stedelijk Gebied Eindhoven

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), bestaande uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre, hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant.

Uit het Afsprakenkader blijkt dat er sprake is van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei mogelijk hoger dan in de prognoses van de provincie Noord-Brabant voor bevolking en woningbehoefte is opgenomen. Er is momenteel sprake van een enorme krapte op de woningmarkt en er is grote zorg over het realiseren van voldoende woningen om deze groei op te vangen.

In de afspraken is daarom opgenomen dat voldoende productie op korte termijn prioriteit heeft. Er is goed inzicht in de harde plancapaciteit binnen het SGE, zie volgende tabel. Op basis van de matrixen van 2018 is er in beide tijdvakken ruimte voor nieuwe plannen.

Harde plancapaciteit gemeenten SGE		
Programma's 2018	2018-2027	2018-2035
Best	524	697
Eindhoven	8.808	11.006
Geldrop-Mierlo	978	1.054
Helmond	3.980	4.343
Nuenen	1.256	1.708
Oirschot	371	433
Son en Breugel	424	454
Veldhoven	1.500	1.688
Waalre	186	205
Totaal	18.027	21.588
<i>Prognose</i>	21.325	34.482
Ruimte	3.298	12.894

Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het stedelijk gebied gemonitord en afgezet

tegen de dan actuele provinciale prognoses. Initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding worden alleen gemonitord. Aan dergelijke initiatieven, waar voorliggend plan een voorbeeld van is, wordt in de negen gemeenten ruim baan gegeven. Het voorliggende plan op de locatie aan de Pegbroekenweg 8 voorziet in de realisatie van 5 woningen en derhalve is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een inbreidingsplan. Het voorliggend plan bevindt zich tevens in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de provinciale Interim Omgevingsverordening.

De kwalitatieve meerwaarde van het project zit in de sanering van een bestaande bedrijfslocatie binnen een woongebied. Gelet op het feit dat regionaal ruim baan wordt gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding, en het feit dat het om een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocatie) gaat, past de beoogde ontwikkeling binnen het regionale Afsprakenkader Wonen 2017.

Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

Op grond van het Afsprakenkader Wonen 2017 van de SGE moeten projecten zich onderscheiden ten opzichte van elkaar en kwaliteit toevoegen aan de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen bij te bouwen, maar altijd vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Ook is in het Afsprakenkader Wonen opgenomen dat we bij voorkeur kiezen voor inbreiding en transformatie. Nieuwe uitbreidingslocaties worden in principe de komende jaren niet meer toegevoegd. In de in 2019 door de SGE vastgestelde Visie op Wonen wordt invulling gegeven aan dit streven.

De Visie op Wonen richt zich op zeven zogenoemde Brainport Principes. De Brainport Principes vormen een kwaliteitsborging voor woningbouw die passend is voor onze regio, en die het DNA van de Brainportregio in zich heeft. Een gezonde verstedelijking wordt als principe toegevoegd. Reden hiervoor is dat de noodzaak wordt gezien van een goede, gezonde openbare ruimte en meer en betere fysieke leefruimte voor een toenemend aantal inwoners.

Op de zeven Brainport Principes wordt hieronder nader ingegaan:

1. Identiteit voor de woonomgeving

Bewoners willen zich kunnen identificeren met hun woonomgeving. Veldhoven is een plaats opgebouwd uit vier dorpen, die vervolgens aaneengesloten zijn tot een uitgestrekte plaats. De karakteristieken van een "dorp" zijn door de schaalvergroting echter maar gedeeltelijk overleefd. Maar de positieve identiteit van Veldhoven is de combinatie van ontspannen wonen in een groene omgeving en alle voorzieningen in de nabijheid (in eigen gemeente of nabijgelegen stad).

De wijk rondom heeft in stedenbouwkundige zin een beperkte eigen identiteit. Door de locatie een moderne en sterk van de omgeving afwijkende vormgeven te geven, krijgt de locatie een eigen sfeer en een eigen karakter. Dit zal niet alleen positieve invloed hebben op de locatie, maar op de gehele locatie.

2. *Ruimte voor innovatie*
Het vooroplopen in techniek van de hele Brainportregio hoort een uitwerking te krijgen in de gebouwde omgeving. Het plan omarmt nieuwe bouwtechnieken om te komen tot een beter woonklimaat: gezond wonen.
3. *Vraaggericht ontwikkelen en de wauw-factor*
Het plan voor de herontwikkeling van de locatie aan de Pegbroekenweg wijkt af van de bouwstijlen in de directe omgeving. Waar in de omgeving overwegend sprake is van traditioneel vormgegeven woningen is het voorliggende plan gekozen voor moderne en vooruitstrevende architectuur.
4. *Invloed voor bewoners*
Er is een zorgvuldige omgevingsdialogoog doorlopen die gericht is op het betrekken van belangen van omwonenden, en andere belanghebbenden.
5. *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus*
Zoals reeds vermeld, wijkt het voorgestelde plan voor de herontwikkeling van de locatie aan de Pegbroekenweg af van de bouwstijlen in en de sfeer de directe omgeving. Daarmee draagt het plan bij aan een gevarieerd woningaanbod in de wijk. Dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede. Daarnaast draagt het saneren van de huidige bedrijfslocatie ook bij aan de leefbaarheid van de wijk.
6. *Benutting regionaal schaalniveau*
Veldhoven staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van het stedelijk gebied Brainport-Eindhoven. De afzonderlijke plaatsen binnen de regio moeten elkaar niet beconcurreren maar versterken. Werknemers van ASML wonen ook op Strijp-S en die van de High-tech Campus ook in "dorp" Veldhoven. Door specifieke woonomgevingen te creëren met identiteit krijgen werknemers keuze in woonomgeving. Voor Veldhoven betekent dit dat er niet geconcurrereerd wordt met de stedelijkheid van Eindhoven, maar zorgen voor een mooie ontspannen woonomgeving. Het plan in voorziet hierin.
7. *Gezonde verstedelijking*
De omzetting van de huidige bedrijfslocatie naar wonen is een wenselijke transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Met het saneren van de bedrijfslocatie in de bebouwde kom wordt bijgedragen aan een gezonde verstedelijking.

2.4 Gemeentelijk beleid

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. 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.

Vernieuwingen in de dorpsstructuren moeten volgens de structuurvisie plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Uitplaatsen van bedrijven die een belasting vormen voor de woonomgeving. De vrijkomende plekken dienen te worden benut voor woningbouw, kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen.

De geplande ontwikkeling op Pegbroekenweg 8 sluit aan op de gemeentelijke structuurvisie. Ten eerste vindt woningbouw plaats op een inbreidingslocatie. Daarnaast zijn de te bouwen woningen geschikt voor een brede doelgroep en worden woningen uitgevoerd in markante architectuur.

Inbreidingsvisie

In november 2016 heeft het gemeentebestuur de Inbreidingsvisie vastgesteld. Deze visie 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.

Met de realisering van het bouwplan voor 5 woningen op Pegbroekenweg 8 wordt een hinderlijk bedrijf in de bebouwde kom gesaneerd. Tevens biedt de woningbouw een mogelijkheid om de aanwezige bodemverontreiniging weg te nemen. Geconcludeerd wordt dat de geplande ontwikkeling past in de inbreidingsvisie.

Woonvisie

De woonvisie “Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder Veldhoven” geeft de 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 vormt niet alleen een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties, maar bestrijkt een breder terrein dan alleen het segment van sociale huurwoningen. De woonvisie gaat ook in op de ontwikkelingen op de particuliere markt. Wonen heeft flinke raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn en daarom hebben deze onderwerpen ook een plek in de woonvisie. Bij de keuzes die gemaakt worden in projectontwikkeling en aanpalende beleidsvelden biedt de woonvisie houvast.

Volgens de woonvisie bieden bestaande wijken niet veel ruimte voor toevoeging van woningen, dus bij herstructurering of transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed moeten de juiste woningen op de juiste plek worden neergezet, uiteraard in relatie tot de stedenbouwkundige kwaliteit en identiteit.

Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. 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. In dit geval wordt als gevolg van de geplande ontwikkeling een bedrijfslocatie in de woonomgeving gesandeerd. Dit komt het woon- en leefmilieu van de locatie en zijn omgeving ten goede.

Onder 'bouwkundig duurzaam' wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht wordt besteed 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 aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt.

Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening te worden gehouden 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. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van woningen, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal veel aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid en milieu. Volgens het Bouwbesluit is in het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning reeds een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,4 verplicht. Hiervoor dienen standaard de nodige extra voorzieningen te worden meegenomen in de schil van het gebouw en op het gebied van installaties. De woningen worden gasloos gebouwd.

3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

In de bestaande situatie is de locatie Pegbroekenweg 8 in gebruik als bedrijfslocatie. De omliggende woningen staan op vrije korte afstand van deze locatie, waarmee niet uit te sluiten is dat de bedrijfsactiviteiten leiden tot enige overlast voor de omwonenden. Wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en worden vervangen door woonbebouwing, leidt dat tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse verbeterd. De bestaande verouderde bedrijfsbebouwing heeft tot gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie matig is. Het straatje is nu laagwaardig als toegangsweg. In de nieuwe situatie wordt het een aantrekkelijk straatje, waarbij bewust is gekozen voor het realiseren van een hofje waaraan de woningen gelegen zijn. De toegang tot het hofje heeft een groen en uitnodigend karakter. Met de detaillering en materiaalkeuze is gekozen voor een hoogwaardige architectuur.

De huidige bedrijfsbebouwing neemt circa 75% van de oppervlakte van de bedrijfslocatie in beslag. Daarmee is er in de bestaande situatie reeds sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. De hoogte van de aanwezige bebouwing varieert van 3 tot 6 meter. De woningen in de direct omgeving hebben een hoogte tussen de 6 en 10 meter. Verder wordt vermeld dat het bestaande bedrijfspand op de bestaande erfscheiding staat met het noordelijk gelegen perceel op het adres Locht 46/46a.

Het voorgestelde bouwplan op de locatie voorziet in de bouw van 5 woningen, welke een maximale bouwhoogte hebben van circa 6,5 meter. Gelet op de hoogte van de aanwezige bebouwing op de projectlocatie en in de omgeving is de hoogte van de nieuwe woonbebouwing in ruimtelijke opzicht aanvaardbaar.

De nieuwe woningen worden – evenals de nu bestaande bebouwing - op korte afstand van of op de perceelgrens gebouwd van het woonperceel aan de noordzijde van de projectlocatie. Gezien de korte afstand tussen de bebouwing en het naastgelegen perceel is, ter voorkoming van de privacyproblemen, in het bouwplan ervoor gekozen om in de gevel aan de zijde van de belendende percelen enkel hoog geplaatste badkamerramen te maken. Deze ramen zijn toegevoegd om de levendigheid van de gevels te vergroten én omwille van de leefkwaliteit binnen in de woning. Vanuit deze badkamerramen is geen zicht op de naastgelegen percelen. Verder zijn de ramen op de begane grond en op de verdieping zodanig in de bebouwing geprojecteerd dat er geen of slechts beperkt zicht is op de belendende percelen. Daarbij bevinden deze ramen zich op grotere afstand van de naastgelegen percelen gelegen en leiden daarom niet tot aantasting van de privacy.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk goed inpasbaar is in de omgeving.

3.2 Parkeren en verkeersgeneratie

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Locht. De capaciteit van de weg is voldoende om het verkeer als gevolg van het woningbouwproject te verwerken. Daarbij wordt opgemerkt dat het huidige bedrijf op Pegbroekenweg 8 in de bestaande situatie al verkeersbewegingen genereert. Deze verkeersbewegingen zullen door het project verdwijnen.

Van belang is dat de ontwikkeling niet leidt tot parkeeroverlast. Aan de hand van de uitgave “Toekomstbestendig parkeren” nummer 381 van het CROW, d.d. december 2018 is berekend wat de parkeerbehoefte is van het project. Gehanteerde uitgangspunten zijn daarbij: sterk stedelijk, rest bebouwde kom. In de publicatie worden minimaal en maximaal te hanteren normen weergegeven. De gemeente hanteert daarbij in beginsel de gemiddelde parkeernorm.

Type woning	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm	Gemiddelde parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
5 koopwoningen, tussen/hoek	1,4	2,2	1,8	Minimaal 7 Maximaal 11

Uit de berekening blijkt dat er gemiddeld 1,8 parkeerplaats per woning benodigd is. Het inrichtingsplan voorziet in de realisatie van in ieder geval 7 parkeerplaatsen. Hoewel de beschikbare ruimte niet voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen, is ruimte om 8 auto's te parkeren. Als er uitgegaan wordt van 5 te ontwikkelen woningen en 7 parkeerplaatsen, betekent dit gemiddeld 1,4 parkeerplaats per woningen.

Gelet op het voorgaande wordt niet voldaan de richtlijn van de gemeente van 1,8 parkeerplaats per woning. Desondanks zal in deze situatie sprake zijn van een aanvaardbare parkeersituatie. In dat verband wordt er ten eerste op gewezen dat de locatie thans een bedrijfslocatie is. Op deze bedrijfslocatie zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar. Als gevolg daarvan wordt de parkeerbehoefte van het gebruik van de bedrijfslocatie afgewenteld op de openbare ruimte. Zodra de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, is hiervan geen sprake meer. Ten tweede kent de Locht, die direct grenst aan de Pegbroekenweg, kent een lage parkeerdruk. In de Locht is derhalve voldoende parkeerruimte om een deel van de parkeerbehoefte van de woningen in de openbare ruimte op te vangen.

3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zullen de huidige bedrijfsactiviteiten op Pegbroekenweg 8 worden beëindigd en wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Dit leidt tot een substantiële kwaliteitsverbetering van deze locatie in de bebouwde kom van Veldhoven. Als gevolg van deze bedrijfssanering zal immers bedrijfshinder worden weggenomen en wordt ontsierende bebouwing gesloopt.

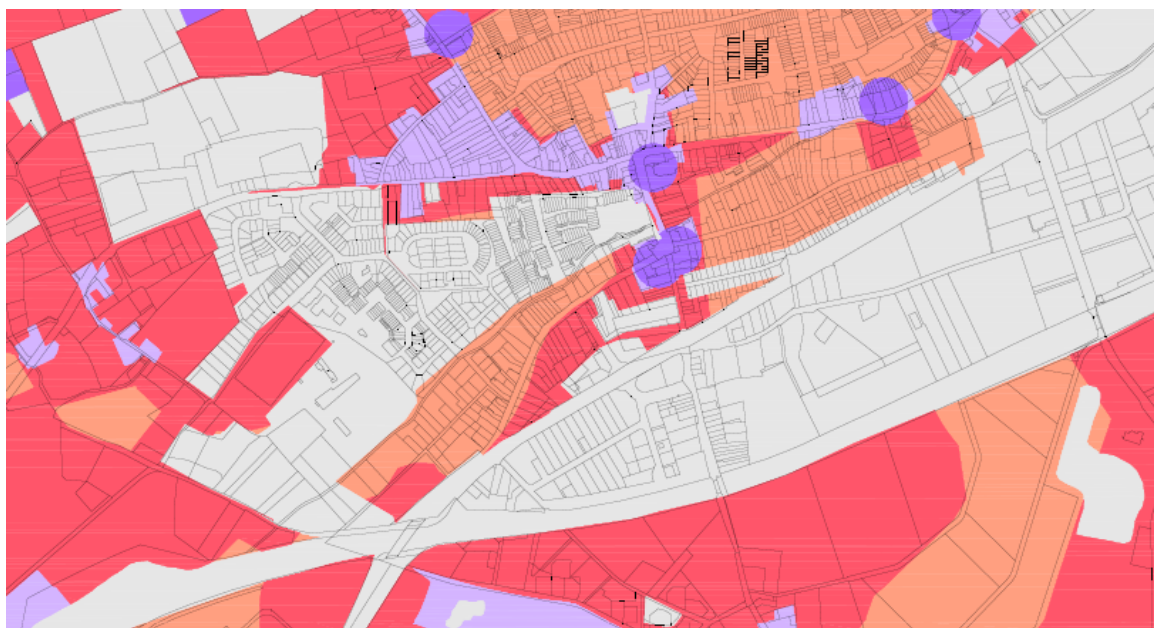
3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, definitief 10 maart 2014).

Uit deze verwachtingskaart blijkt dat de locatie Pegbroekenweg 8 ligt binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachting (naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting).

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat een vooronderzoek nodig is als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 2.500 m² en 40 centimeter onder maaiveld). Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.



Archeologische verwachtingskaart

De projectlocatie heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Derhalve is de oppervlakte van de bodemingreep ten behoeve van de geplande woningen kleiner dan 2.500 m². Daarom kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart ligt de locatie aan de Pegbroekenweg niet in cultuurhistorisch waardevol gebied.

3.5 Conclusies

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan nadrukkelijk bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie Pegbroekenweg en zijn omgeving. Verder is het bouwplan op Pegbroekenweg 8 ruimtelijk goed inpasbaar in de omgeving. Het plan houdt goed rekening met de omliggende bebouwing en voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Er is geen sprake van aantasting van archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

4 Milieuaspecten

4.1 Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunning. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het inpassingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Als de ontwikkeling voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan kan sprake zijn van een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

In onderhavige situatie betreft het project de bouw van 5 woningen. Als gevolg van deze ontwikkeling vervalt de bedrijfsbestemming op deze locatie en neemt de planologisch toegestane oppervlakte aan bebouwing als gevolg van de geplande woningen niet toe. Daarom is de geplande bouw van de woningen aan Pegbroekenweg 8 niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een (vormvrije)m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwning wordt beschouwd als de aanmeldnotitie op basis waarvan burgemeester en wethouders kunnen besluiten of al dan niet een MER noodzakelijk is.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In planlocatie op Pegbroekenweg 8 ligt binnen de geluidzones van de A67, de Kempenbaan / Locht, De Plank, de Locht (ten oosten van rotonde bij De Plank). De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn, industrieterrein of luchthaven. Vanwege de ligging in de geluidzones van de genoemde wegen, heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 20 augustus 2019 met nummer VL.1928.R01. Deze rapportage is als bijlage bij deze onderbouwning gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen vanwege de rijksweg A67 bij de nieuwbouwwoningen wordt overschreden. De overschrijding bedraagt 2 – 5 dB en vindt alleen plaats op de verdiepingshoogte van de woningen 1, 2 en 5. Vanwege de 30 km/u wegen nabij de planlocatie wordt overal aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh voldaan.

Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A67 te reduceren heeft uitgewezen dat deze niet doeltreffend zijn of stuiten op problemen van praktische, stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard. Om die reden zal voor woning 1, 2 en 5 van het nieuwbouwplan een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Veldhoven voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A67.

Om een hogere waarde vast te kunnen stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied en 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de A67 op de gevels van de woningen 53 dB bedraagt (buitenstedelijke toetsingsnorm), wordt aan deze voorwaarde overal voldaan en kan een hogere grenswaarde voor de (drie) woningen worden aangevraagd. De aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel (op de begane grondhoogte) en de aanwezigheid van een buitenruimte aan de geluidluwe zijde is in onderhavige situatie een pré.

In combinatie met een aanvraag hogere waarde dienen ook maatregelen bij de woningen te worden toegepast in de vorm van voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie om ook een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de eisen in het Bouwbesluit. In onderhavige situatie betekent dit dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie bij de bovenverdieping van de woningen 1, 2 en 5 tenminste dient te voldoen aan 22 dB voor de verblijfsgebieden en 20 dB voor de verblijfsruimten.

Omdat cumulatie van geluid vanwege het wegverkeer niet leidt tot een hoger geluidniveau, is deze karakteristieke geluidwering voldoende om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen. Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouw tegenwoordig vrij eenvoudig behaald. Nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de geplande woning als daarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld.

4.3 Bedrijven- en milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

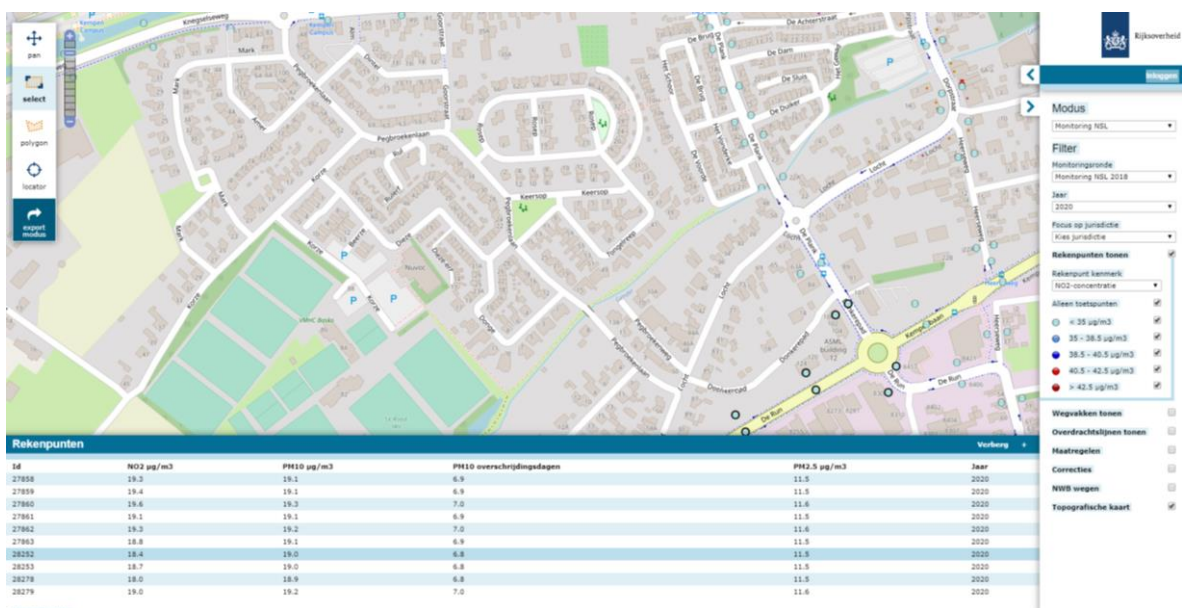
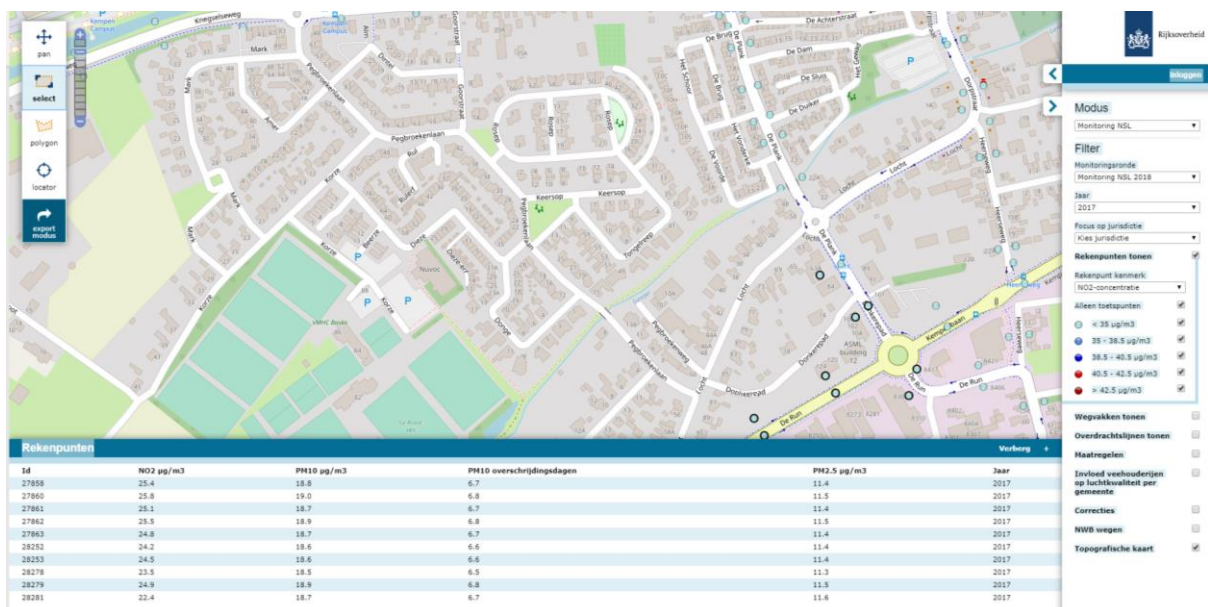
Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van de locatie Pegbroekenweg 8 bevinden zich geen bedrijfslocatie. De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie liggen op circa 160 meter (Locht 66a) en 190 meter (De Plank 89). Op deze locaties zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Gezien deze richtafstanden en de afstand van de projectlocatie tot de dichtstbijzijnde bedrijfslocaties, wordt geconcludeerd dat het aspect geen milieuzonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op Pegbroekenweg 8.

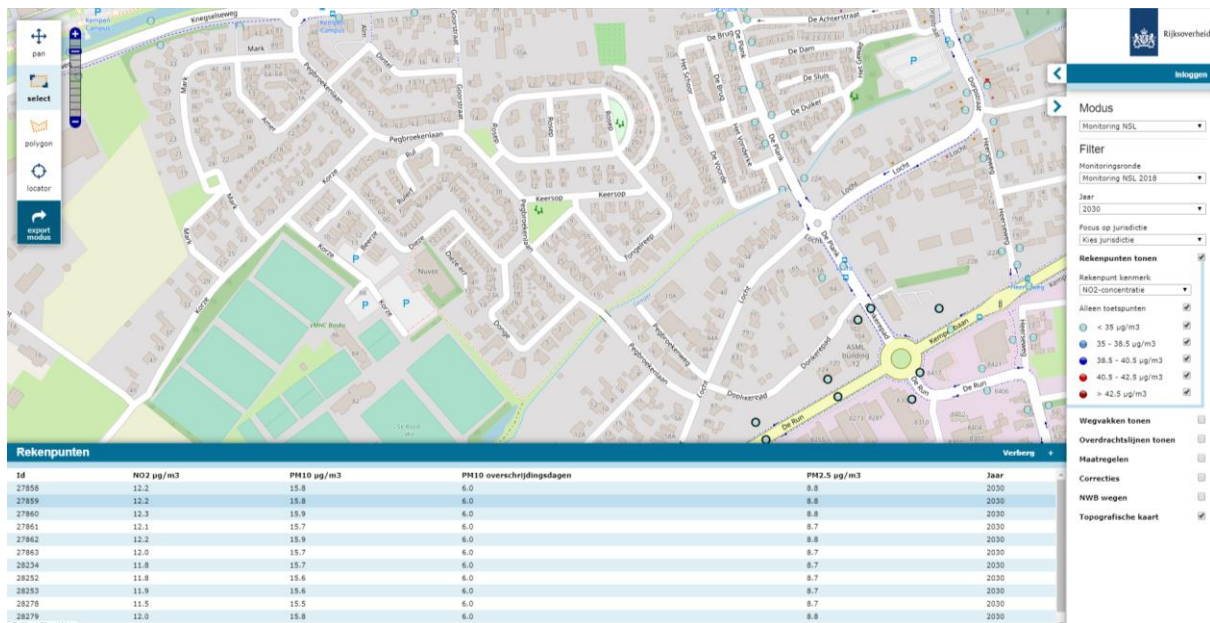
4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit projectlocatie

Op basis van de NSL-monitoringstool is nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de projectlocatie. Onderstaand zijn de resultaten daarvan weergegeven. Uit de monitoringstool blijkt dat in het gebied de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldoven



NSL Monitoringstool

Bijdrage project

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de toevoeging van slechts 5 woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.5 Bodemkwaliteit

Verkennend bodemonderzoek

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy, d.d. 15 oktober 2019, met nummer 10017.001. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek, wordt in het kader van de herontwikkeling aanvullend en nader bodemonderzoek aanbevolen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- De grond op de locatie is verontreinigd met zware metalen (nikkel, koper en zink). Er is sprake van een geval van bodemverontreiniging, waarvan de omvang nog niet volledig is vastgesteld. Om de omvang van de verontreiniging beter in beeld te brengen, wordt een nader onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging nauwkeurig in beeld te brengen;
- De grond onder de klinkerverharding is plaatselijk puinhoudend. Puinhoudende grond van onbekende herkomst en toegepast voor 1998 dient als verdacht te worden beschouwd op de aanwezigheid van asbest.
- Plaatselijk is een oliegeur waargenomen van 1,10 tot 1,40 m -mv. Deze laag is verdacht op het voorkomen van (vluchtige) olie en aromatische koolwaterstoffen. Aanbevolen wordt deze laag alsnog te onderzoeken met behulp van een steekbus op (vluchtige) olie en aromatische koolwaterstoffen. Daarnaast wordt aanbevolen de omvang van deze laag in beeld te brengen. Overigens blijkt uit de analyses dat de bodemlaag waarin een sterke olie geur is waargenomen niet verontreinigd is met minerale olie.
- Sinds 8 juli 2019 is het tijdelijk handelskader PFAS in werking getreden. Met het oog van een eventuele sanering en afvoer van grond naar elders, wordt dan ook aanbevolen de grond op de locatie tot 1,0 m -mv te onderzoeken op PFAS.

Aanvullend en nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek heeft Bodeminzicht een nader onderzoek uitgevoerd op het perceel Pegbroekenweg 8 te Veldhoven. Bij het uitgevoerde verkennende onderzoek zijn in het kantoorgedeelte, aan de noordwestzijde van de onderzoekslocatie, geen boringen verricht. Hierdoor is geen beeld verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse. In overleg met de gemeente Veldhoven is daarom het kantoorgedeelte van de onderzoekslocatie aanvullend verkennend onderzocht. De resultaten van het aanvullende en nadere bodemonderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bodeminzicht van 2 mei 2020 met projectnummer B2419. Dit rapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707. Het doel van het aanvullende onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Tijdens het nadere bodemonderzoek zijn binnen de onderzoekslocatie bodemverontreinigingen met zware metalen, met name zink, aangetoond met een omvang van 75 en 9 m³. Ter plaatse van de inpassende verontreiniging is eveneens een verontreiniging met asbest aangetoond. De ernst en

omvang hiervan is niet vastgesteld. Aangenomen wordt dat de asbestverontreiniging volledig binnen de begrenzing van de zinkverontreiniging aanwezig is en nader onderzoek hierdoor niet noodzakelijk wordt geacht. Door de aanwezigheid van de verhardingslagen bestaan geen humane risico's. Er is sprake van een immobiele verontreiniging. Het risico op verspreiding van de verontreiniging is gering mits de bodem ongeroerd blijft tot het moment van sanering. De gehalten aan PFAS vormen geen belemmering voor acceptatie van gesaneerde bodem bij de erkende verwerker van verontreinigde grond.

Op de overige terreindelen binnen de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Bodeminzicht adviseert om de sterk verontreinigde bodem te saneren middels ontgraving en hiervoor een BUS-melding in te dienen bij bevoegd gezag.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de locatie Pegbroekenweg 8 vormt, mits de aanwezige verontreinigingen worden weggenomen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot inrichtingen, transport en luchthavens.

Op basis van de Risicokaart Nederland kan worden vastgesteld of er in de omgeving van het plangebied sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid. Uit deze kaart blijkt dat er zich in de omgeving van de locatie Pegbroekenweg 8 geen inrichtingen bevinden die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de geplande ontwikkeling.

Ten zuiden van de projectlocatie vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A67. Het invloedsg gebied van deze rijksweg is over de locatie Pegbroekenweg 8 gelegen. Uit het Basisnet Weg blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie niet groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Als gevolg van de bouw en het gebruik van de geplande 5 woningen neemt het groepsrisico slechts in zeer beperkte mate toe, aangezien het aantal personen binnen het projectgebied niet groot zal zijn (minder dan 50 personen).

Volgens de veiligheidsregio Brabant Zuidoost is het standaardadvies van deze veiligheidsregio van toepassing. Het project heeft namelijk betrekking op het huisvesten van niet meer dan 50 personen en de afstand van de projectlocatie tot de Rijksweg A67 (risicobron) bedraagt meer dan 30 meter.

Het standaardadvies bestaat uit 3 punten, namelijk:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan ervan uit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen: Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling aan de Pegbroekenweg 8 te Veldhoven.

4.8 Natuur en Ecologie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

Blom Ecologie heeft een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd aan de Pegbroekseweg 8 te Veldhoven. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 23 december 2019, met rapportnummer BE/2019/766/r. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, Aerius-berekening en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

- Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Volgens Blom Ecologie leidt de beoogde ontwikkeling niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, volgens Blom Ecologie niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Pegbroekenweg ong. te Veldhoven uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden is zekerheidshalve een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd in verband met de bouw van de woningen. Met toepassing van de AERIUS Calculator 2019 is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of de bouw en het gebruik van de geplande woning leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Uit deze berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de geplande woningen aan Pegbroekenweg 8 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de betreffende rekenresultaten opgenomen.

4.9 Waterparagraaf

Inleiding

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

Waterrelevant beleid en regelgeving

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema'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.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding.

Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Per 1 april 2021 wijzigt de Keur. In de Algemene regels wordt de grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak verlaagd van 2.000 m² naar 500 m².

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

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.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldhoven

Hydrologisch neutraal bouwen

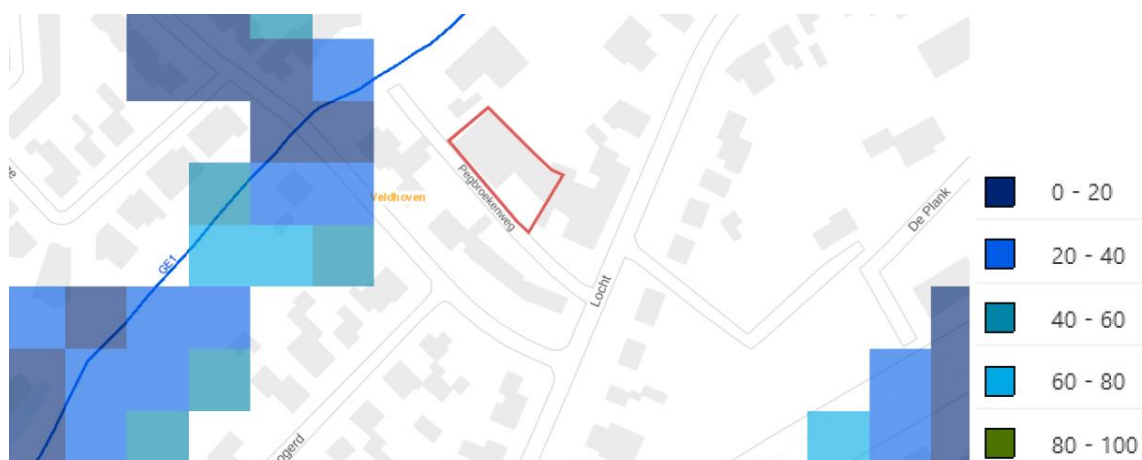
Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden 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.



Gemiddeld hoogste grondwaterstand in de omgeving van het plangebied (aangegeven in cm onder maaiveld).

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen Pegbroekenweg 8 te Veldhoven

Huidige situatie

In de bestaande situatie is de locatie Pegbroekenweg 8 in Veldhoven bedrijfsmatig in gebruik. Op de locatie bevindt zich een aantal bedrijfsgebouwen. De locatie is volledig verhard. Onderstaand is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. Zowel het afvalwater als het vuilwater wordt via het gemeentelijk riool afgevoerd.

De omgeving van het plangebied heeft in natte perioden een hoge grondwaterstand. Vlakbij de Gender kan het grondwater zelfs tot op het maaiveld staan. Eén en ander is weergegeven op de afbeelding op de voorgaande pagina. Het plangebied aan de Pegbroekenweg 8 is op deze afbeelding rood omlijnd.



Nieuwe situatie

In de bestaande situatie is de locatie volledig verhard en bebouwd. In de nieuwe situatie zullen delen van de projectlocatie (delen van de binnentuin) onverhard blijven. Per saldo neemt de oppervlakte aan verharding als gevolg van de geplande ontwikkeling af. Daarom wordt de waterhuishoudkundige situatie als gevolg van de ontwikkeling niet negatiever beïnvloedt ten opzichte van de bestaande situatie. Daarom is geen watercompensatie vereist. Conform de gemeentelijke eisen wordt het vuilwater en het schoon hemelwater separaat aangeboden op de perceelgrens. Voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het bestaande riool zal een vergunning bij de gemeente te worden aangevraagd.

In de grondwaterdynamiekaart van het waterschap is te zien dat er in de directe omgeving van het plangebied hoge grondwaterstanden voorkomen (zie onderstaande afbeelding) Als er onder de woningen kelders of kruipruimten worden aangelegd, is het aan te raden om die waterdicht te bouwen. Er ontstaat dan geen grondwateroverlast.

Ten aanzien van de beoogde herontwikkeling is navolgende checklist ingevuld voor het plangebied. Deze checklist maakt duidelijk welke onderdelen een extra toelichting behoeven en welke procedures van toepassing zijn als één van de onderdelen van toepassing is voor de planlocatie.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatergang cq open water	Nee
Zijwatergang	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Eventueel
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Veldhoven geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst sluiten ten aanzien van het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder over een dergelijke vergunning vooroverleg dienen te plegen, in ieder geval met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Van het waterschap De Dommel is de reactie ontvangen dat geen bezwaar bestaat tegen de geplande ontwikkeling. Van andere instanties is geen reactie.

Separate bijlagen

Akoestisch onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Aanvullend en nader bodemonderzoek

Quickscan flora en fauna

Rekenresultaten AERIUS-berekening