



Ruimtelijke onderbouwing Platteelstraat Veldhoven



Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning

In opdracht van

Brabants Wonen
T.a.v. de heer P. Sanders
Postbus 2219
5504 PB VELDHOVEN

betreffende locatie

Platteelstraat
Veldhoven

documentkenmerk

2003/216/JOW

versie

1

vestiging

Nuenen

datum

29 oktober 2020

opgesteld door:

mw. T.C.A. Aanhane
Junior Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:

ir. R.A.C. van de Voort
Senior projectleider Ruimtelijke Ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088.44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
Kvk-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>
Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	1
1.1 Ligging plangebied	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.1.1 Plangebied	4
2.1.2 Omgeving	4
2.2 Toekomstige situatie	4
2.2.1 Planvoornemen	4
2.2.2 Verkeer en parkeren	5
3 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4 Milieuaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid (verkeerslawaaï)	17
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Bedrijven en Milieuzonering	20
4.6 Watertoets	22
4.7 Flora en fauna	29
4.8 Cultuurhistorie	29
4.9 Archeologie	30
4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
4.11 Kabels en leidingen	32
5 Economische uitvoerbaarheid	33
6 Communicatie procedure	34

1 Inleiding

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Platteelstraat te Veldhoven. De locatie betreft het kadastrale perceel van de gemeente Veldhoven, sectie A, nummer 5249. In de omgeving van het plangebied zijn vooral woningen gelegen. Naast deze woonfuncties zijn enkele winkels en bedrijven gesitueerd. Bovendien is aan de Platteelstraat een kantoor gelegen. De Dorpsstraat sluit aan op de Platteelstraat. In deze laatste straat is een kerk aanwezig. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 405 m².



Figuur 1.1: Ligging plangebied (oranje omlijnd).

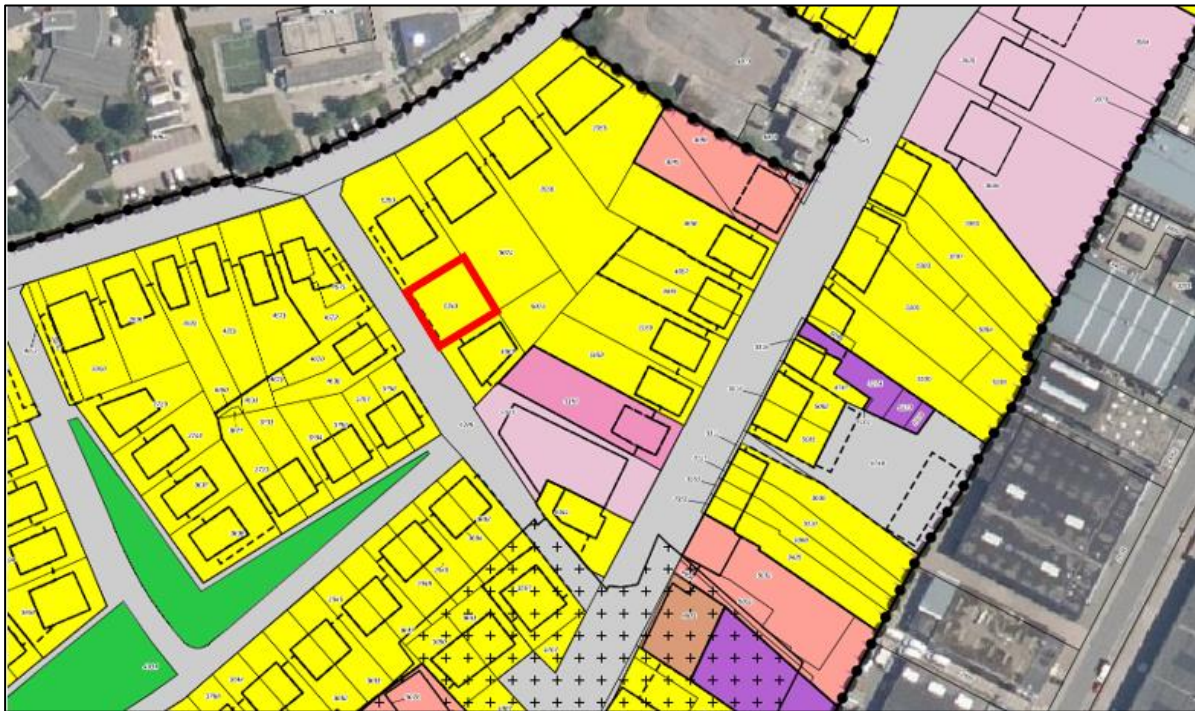
1.2 Aanleiding en doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Platteelstraat. De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie één woning te realiseren. In het vigerend bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen op desbetreffende locatie.

Het plan past hierdoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven – Dorp 2017' (vastgesteld op 28 maart 2017). In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is het gebruik van gronden voor het wonen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan. Ook zijn bijbehorende bouwwerken bij de woning toegestaan. Op de locatie van de beoogde ontwikkeling is geen bouwvlak opgenomen, waarmee de realisatie van een nieuwe woning binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is. Derhalve dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Veldhoven – Dorp 2017' (locatie rood omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In hoofdstuk 5 'Economische uitvoerbaarheid' wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de communicatie en procedure weergegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Platteelstraat te Veldhoven. De locatie betreft het kadastrale perceel van de gemeente Veldhoven, sectie A, nummer 5249. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 405 m². De nieuwe woning is voorzien tussen de woningen aan Kerkakkerstraat 138 en Platteelstraat 48, tegenover Platteelstraat 37 en 39.

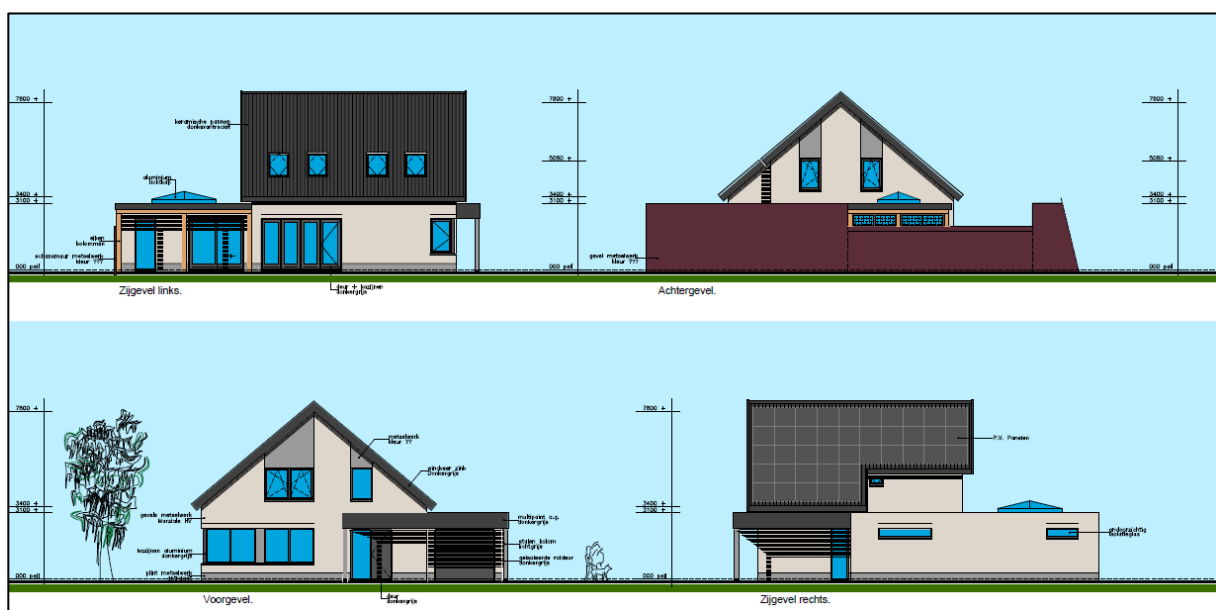
2.1.2 Omgeving

Het plangebied is gelegen in een woongebied waar overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen staan. Naast wonen komen nog tal van andere functies voor. In de omgeving van het plangebied bevinden zich tal van solitaire bedrijfsvestigingen. Het betreft o.a. autoreparatiebedrijven, een textielhandel en een garagebedrijf. Voorts zijn er enkele winkels en horecabedrijven (cafés, snackbar, restaurant), praktijken en kantoorvestigingen. Tot slot zijn ook enkele sociaal-maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals zorgvoorzieningen, brandweer, een begraafplaats, sportvoorzieningen en de Michaëlkerk aan de Dorpstraat.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planvoornemen

Het doel van het planvoornemen is de realisatie van één woning aan de Platteelstraat (kadastrale perceel van de gemeente Veldhoven, sectie A, nummer 5249). Het plangebied heeft een oppervlakte van 405 m² en behoort tot het bestemmingsplan 'Veldhoven – dorp 2017'. Het plangebied is bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen.



Figuur 2.1: beoogde vrijstaande woning

Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, zullen twee parkeerplaatsen worden aangelegd. Aan dit deel van de Platteelstraat zijn slechts twee woningen met de voorgevel georiënteerd op de straat. De overige woningen laten zijgevels zien. Door een woning toe te voegen, die met de voorgevel gericht is op de straat ontstaat een levendiger straatbeeld. De nieuwe woning sluit goed aan bij de naastgelegen woningen; in de nieuwe situatie ontstaat hierdoor een logische stedenbouwkundige opzet.

2.2.2 Verkeer en parkeren

De gemeente Veldhoven heeft op dit moment geen parkeerbeleid of vastgestelde parkeernormen. Vooralnog verklaart de gemeente Veldhoven het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkencijfers uit de meest recente CROW publicatie van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de CROW publicatie is het noodzakelijk om twee parkeerplaatsen te realiseren. Tabel 2.1 laat deze berekening zien. Hierbij is rekening gehouden met het type gebouw (vrijstaande woning) en de locatie van het plangebied. Het plangebied is gelegen in een 'sterk stedelijk' gebied en behoort tot de categorie 'centrum'.

Tabel 2.1: Benodigde parkeerplaatsen beoogde ontwikkeling

Type gebouw	Norm	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	2,00*	1	2,00
Parkeerplaatsen totaal benodigd			2 parkeerplaatsen

* Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Het planvoornemen voldoet aan de CROW publicatie, want er worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Het plangebied wordt bereikt via bestaande wegen. Uit het vorenstaande is af leiden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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 zijn een aantal projecten genoemd die van Rijksbelang zijn en met behulp van digitale kaartbestanden exact zijn ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan ruimtelijke onderbouwingen moeten voldoen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- e. de uitoefening van defensietaken;
- f. veiligheid op Rijk's vaarwegen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;

- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;

- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (wonen)

In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De Ladder van duurzame verstedelijking wordt toegepast als het gaat over woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de realisatie van woningen blijkt uit jurisprudentie, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Als er sprake is van nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden is het van belang om uitgebreid te motiveren waarom nieuwbouw daar nodig is (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

Het plangebied is gesitueerd in het binnenstedelijk gebied. Gezien de aard en omvang van het te realiseren project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Er wordt slecht één woning gerealiseerd. De Laddertoets hoeft in onderhavig geval derhalve niet te worden uitgevoerd.

Nationaal Waterplan

Het 2^e Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Onderdeel zijn de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie), de Beleidsnota Noordzee met ruimtelijk plan, de verankering van waterafspraken uit het Energieakkoord, de Natuurvisie, de Internationale Waterambitie en de plannen en maatregelenprogramma's waarmee we voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu. Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid;
- gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland;

- benodigde maatregelen en ontwikkelingen;
- beheerplannen voor de stroomgebieden;
- beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico;
- mariene Strategie;
- beleidsnota Noordzee;
- functies van de Rijkswateren.

In het nieuwe Nationaal Waterplan staan vijf ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk. Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;
- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de hiervoor geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en -onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

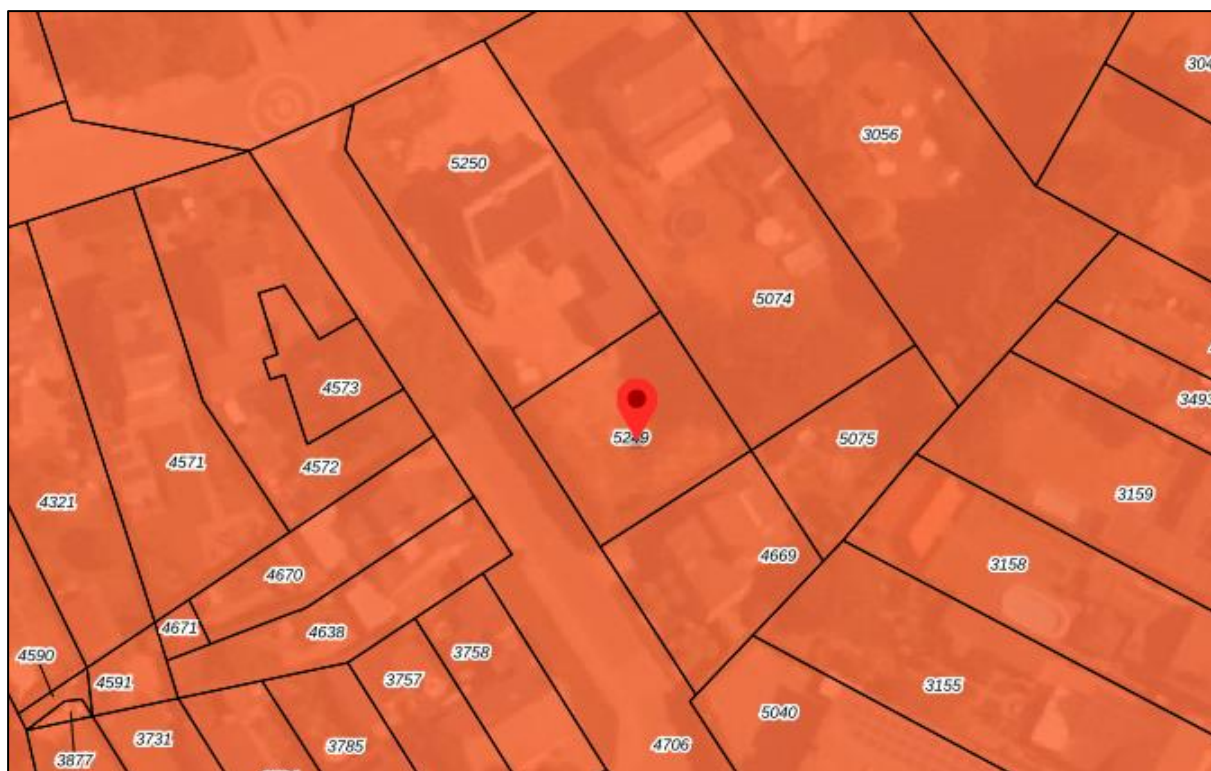
De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De Omgevingswet verplicht voor drie onderwerpen dat zij in een programma worden uitgewerkt. Dat betreft aspecten rondom water, natuurbeheer en geluid.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied aangeduid met rode druppel).

De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsvisie, vastgesteld op 14 december 2018, hoofdgaven benoemd. Concrete doelen zoals benoemd in de Structuurvisie zijn nog van toepassing.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Naar huidige inzichten- met perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040, is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. Daarmee zijn de 6 provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte) vervallen. Voor het plangebied gelden de volgende aanduidingen, samengevat in verschillende kaarten:

Kaart 1 Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Diep grondwaterlichaam'. Voor deze aanduiding geldt een verbod op onconventionele koolwaterstofwinning. Dit houdt in dat boven, in of onder een diep grondwaterlichaam conventionele winning van koolwaterstoffen verboden is.

Vervolgens geldt voor het plangebied de aanduiding 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Een vergunning voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bodemsystemen (artikel 6.4, lid 1 Waterwet) is niet vereist voor een onttrekking gesitueerd in 'Geen attentiezone waterhuishouding' als:

- a. de pompcapaciteit niet meer bedraagt dan 10 m³ per uur;
- b. de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Stedelijk gebied' en 'Stalderingsgebied'. Een bestemmingsplan van toepassing op een stedelijk gebied bepaalt dat:

- a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten;
- b. een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten;
- c. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitgesloten;
- d. binnen gebouwen dieren-, al dan niet in hokken,- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden.

Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'Landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom streeft de provincie Noord-Brabant naar duurzame verstedelijking. Om te verduidelijken welke aspecten daarbij een rol spelen, is een aantal aspecten benoemd die daarbij om aandacht vragen. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. Daarom zijn deze aspecten specifiek benoemd zodat die van begin af aan bij de ontwikkeling van een plan betrokken worden.

Het planvoornemen betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. De opdrachtgever beoogt om één woning te realiseren binnen het plangebied. Deze nieuwbouwwoning wordt gasvrij opgeleverd en voldoet aan de strenge duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt. Derhalve vormt het aspect 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 4 Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot natuur en stiltegebieden. Derhalve vormt het aspect 'natuur en stiltegebieden' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 5 Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 6 Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot de basiskaart 'Landelijk gebied'. Derhalve vormt het aspect 'Landelijk gebied' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Kaart 8 Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 100 jaar (voor bebouwing).

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van één woning. Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

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

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

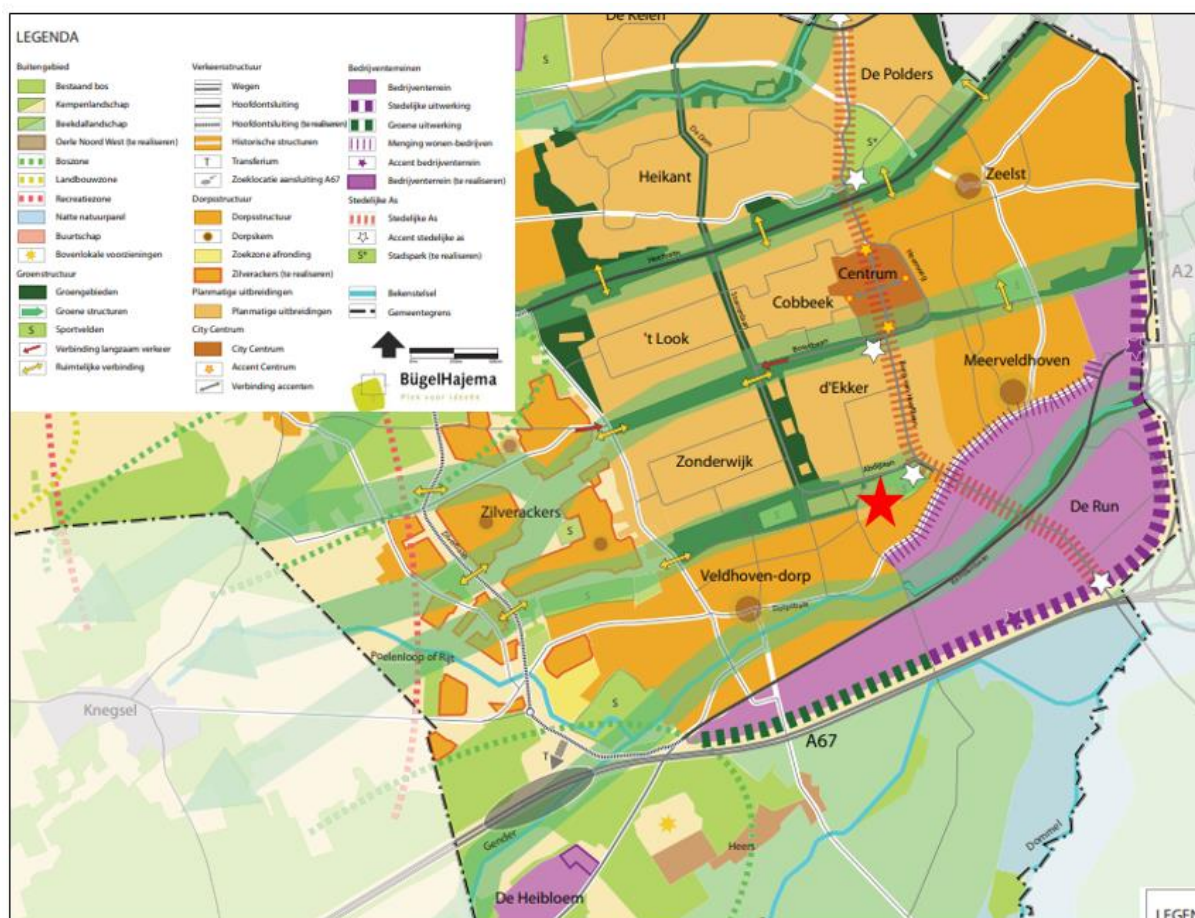
nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorpse sfeer niet aantasten.

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

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

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

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



Figuur 3.2: Ligging plangebied (aangeduid met rode ster) in de Structuurvisie.

Woonvisie 2016 en 'verder' (gemeente Veldhoven)

De woonvisie vormt 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. Zoveel als mogelijk zijn de in ontwikkeling zijnde strategieën als de nieuwe ruimtelijke koers (werktitel Ruimte voor Kwaliteit) het ambitiedocument De Drie Dorpen en het duurzaamheidsbeleid, meegenomen in deze woonvisie. Veldhoven maakt onderdeel uit van een grotere woning- en economische markt, dus mag de relatie met de regio niet ontbreken. Bij de keuzes die gemaakt worden in projectontwikkeling en aanpalende beleidsvelden biedt de woonvisie houvast. In onderstaande paragrafen worden de belangrijkste aspecten uit de woonvisie samengevat.

Leeftijdsontwikkeling

De bevolking wordt steeds ouder. Daarom wordt de kans dat mensen zorg en ondersteuning nodig hebben steeds groter. Vaak willen ze dan ook zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. Als mensen zorg thuis nodig hebben, moet de woning daarvoor wel geschikt zijn.

Huishoudensontwikkeling

Van grote invloed op de woningmarkt is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens die worden gevormd door ouders wiens partner is weggefallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven voordat ze een gezin vormen en door samenwonenden die uit elkaar gaan

Wonen en zorg

Uit diverse onderzoeken blijkt dat ouderen die nog fit en gezond zijn, nauwelijks bereid zijn te investeren in aanpassingen aan de woning om langer thuis te kunnen blijven wonen. Deze maatregelen associëren zij vaak met ouderdom en beperkingen en daar willen ze niet mee geconfronteerd worden. Het is noodzakelijk om woningtypen aan de voorraad toe te voegen die geschikt zijn voor alleenstaanden en bewoners met een zorgvraag.

Duurzaamheid

Veldhoven speelt ook in op de klimaatverandering. Meer groen in de openbare ruimte kan regenwater beter opvangen, voorkomt hittestress in de zomer en zorgt voor meer biodiversiteit in de gebouwde omgeving. De woonomgeving moet overvloedig water kunnen herbergen, omdat de waterzuivering in Eindhoven nu al overbelast is door de grote hoeveelheden regenwater die deze te verwerken krijgt. Het vervangen van het bestaande riool door een gescheiden rioolstelsel gaat nog jaren duren. Bij uitleglocaties wordt het gehele rioolstelsel direct al een gescheiden stelsel. Op gebouwniveau zal zo veel mogelijke inspanning moeten worden geleverd om regenwater in tuinen en op groene daken op te vangen. Dit uit zich in woning en woonomgeving in energiezuinigheid, toepassing van duurzame materialen, toekomstbestendigheid en biodiversiteit. Zo ontstaan buurten die zich onderscheiden door hun duurzame karakter.

Naast energiebesparing moeten overige milieuaspecten niet uit het oog worden verloren. Voor nieuwbouwwoningen hanteert de gemeente de methodiek GPR-gebouw en de landelijk eisen voor energiezuinig bouwen. Hierover maakt de gemeente afspraken met ontwikkelaars en wil zo ook in een vroeg stadium bewustwording realiseren. Binnen de methodiek GPR-gebouw kan duurzaamheid scoren op de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, door het toevoegen van maatregelen. Gestreefd wordt naar een gemiddelde score van 7,5, wat ook is opgenomen in het ambitiedocument De Drie Dorpen.

Welstandsnota Veldhoven 2008

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

Veldhoven-Dorp is onderdeel van de planmatig ontworpen woongebieden en is aangeduid als woongebied W1 'Dorpsuitbreidingen'. De planmatig ontworpen woongebieden in Veldhoven zijn gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie die vanaf de tweede helft van de 20^{ste} eeuw tot stand zijn gekomen en kennen per gebied een grote homogeniteit

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

Omgevingsbeeld

- functioneel homogene lintbebouwing van eengezinswoningen;
- straten en perceelsgrenzen volgen de bestaande structuren, waardoor een informeel beeld ontstaat;
- de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, dubbele woningen of korte rijtjes;
- percelen zijn smal, diep en vaak onregelmatig;
- bebouwing staat over het algemeen in de rooilijn, soms zijn de percelen en rooilijn gedraaid ten opzichte van de weg;
- de bebouwing is georiënteerd op de straat en heeft een voortuin, met soms ruimte voor een garage naast de woning;
- de brede straatprofielen met laanbeplanting, voor- en zijtuinen geven een royaal en groen karakter;
- getrapte overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen.

Bebouwingsbeeld

- sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter;
- eenvoudige hoofdmassa van één of twee lagen met kap;
- de zadeldaken hebben een flauwe helling (tussen de 30 en 45 graden) en een lage daklijst;
- de daken staan vrijwel zonder uitzondering met de nok parallel op de straat;
- woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels;
- samenhang in het straatbeeld door ingetogen materiaal- en kleurgebruik. De detaillering, materiaal- en kleurgebruik is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen;
- soms is een enigszins afwijkende kleur- en metselwerk toegepast, waardoor het straatbeeld levendiger wordt;
- duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;

- het kleurgebruik is eenduidig; hoofdzakelijk rode dakpannen en rode baksteen, hout is zowel in lichte als in donkere tinten geschilderd.

Conclusie

Een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad is één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid. Het planvoornemen draagt bij aan dit speerpunt, want er is sprake van een duurzame nieuwbouwwoning. Deze nieuwbouwwoning voldoet aan de strikte eisen die het Bouwbesluit stelt aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen.

Vervolgens sluit het planvoornemen aan bij de woonvisie van de gemeente Veldhoven aangezien een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd. Op de begane grond is een slaapkamer en badkamer gelegen. Hierdoor kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen. De bewoners kunnen op de plek blijven wonen die voor hun vertrouwd is en waar zij sociale contacten hebben. Het planvoornemen speelt in op de toekomstige woonwensen van de bewoners en de gemeente Veldhoven.

Bovendien voldoet de beoogde nieuwbouwwoning aan de eerder genoemde criteria voor woongebied W1 'Dorpsuitbreidingen'. Derhalve houdt het planvoornemen rekening met het omgevingsbeeld en bebouwingsbeeld die gelden voor desbetreffende wijk.

Uit bovenstaande blijkt dat het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Uit Dinoloket is af te leiden dat aan de Pastoor Bertrandstraat (coördinaten: 156370, 379960 (RD)) eerder een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De Pastoor Bertrandstraat is één straat verwijderd van het plangebied. De datum van het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is niet bekend. Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem tot 0,60 m-mv overwegend is opgebouwd uit fijn zand. Fijn zand heeft een doorlatendheidswaarde (k-waarde) tussen de 1 en 10 meter per dag zoals vermeld in het Grondwaterzakboekje (Bot, 2011). Van 0,60 m-mv tot 0,80 m-mv bestaat de bodem uit matig fijn, zwak siltig zand. Matig fijn zand heeft een k-waarde tussen de 3 en 15 meter per dag. Van 0,80 m-mv tot 1,10 m-mv is de bodem opgebouwd uit uiterst siltig zand. Van 1,10 m-mv tot 1,60 m-mv is de bodem opgebouwd uit matig fijn zand. Van 1,60 m tot 1,70 m-mv is leem terug te vinden in de bodem. Leem heeft een k-waarde van 0,3 meter per dag. Van 1,70 m-mv tot 2,00 m-mv is de bodem opgebouwd uit matig fijn zand. Er is in principe infiltratie mogelijk indien de bodemopbouw een k-waarde groter dan 0,8 meter per dag heeft.

Uit bovenstaande is af te leiden dat leemlagen in de bodem aanwezig zijn aan de Pastoor Bertrandstraat. Als er leemlagen in de bodem van de Platteelstraat aanwezig zijn, zal dit de infiltratiecapaciteit negatief kunnen beïnvloeden. Om meer duidelijkheid te verkrijgen of er sprake is van storende lagen in de bodem, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

4.2 Geluid (verkeerslawaaai)

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd ten behoeve van het beoogde ontwikkeling (Tritium Advies, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Platteelstraat ongenummerd te Veldhoven, projectnummer 2003/216JOW-01, versie 0 d.d. 20 mei 2020). Hieruit blijkt het volgende:

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Abdijlaan, De Run, Burgemeester van Hooftlaan en Dorpstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Kerkakkerstraat en Platteelstraat.

Voor alle gezoneerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Kerkakkerstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Platteelstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de richtwaarde met maximaal 1 dB overschrijdt. Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Ondanks dat voor onderhavige woning geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

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

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de "Wet luchtkwaliteit" 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat dan vooral om bedrijventerreinen, infrastructuur (wegen) en woningbouwprojecten met meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Middels voorliggend planvoornemen wordt één levensloopbestendige woning gerealiseerd. Het gaat in dit geval niet over bedrijventerreinen, infrastructuur of woningbouwprojecten met meer dan 1500 woningen. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Desalniettemin is met behulp van de NSL-monitor vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. De waarde van het dichtstbijzijnde rekenpunt (28822) aan de Dorpstraat in Veldhoven bedraagt in het jaar 2030 $8,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$), $15,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}), $11,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2). Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm van respectievelijk 20 en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstof. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied aangeduid met gele ster).

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).

Rijkswegen, provinciale wegen en spoorlijnen

Op bovenstaande risicokaart is een gele lijn te zien. Deze gele lijn duidt de snelweg A67 aan waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De A67 is op circa 870 meter afstand van het plangebied gelegen. De rijksweg bevindt zich op dermate grote afstand van het plangebied dat deze geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Bovendien zijn geen provinciale wegen en spoorlijnen in de omgeving van het plangebied gelegen.

BEVI-inrichtingen

Op circa 650 meter afstand van het plangebied is een BEVI-inrichting terug te vinden. Het bedrijf dat op desbetreffende locatie is gelegen, betreft Donders Gasspecialiteiten B.V. (glasflessendepot brandbare gassen). Vervolgens is op circa 850 meter afstand van het plangebied Esso Station Schellekens (LPG) gesitueerd. Bovendien is op circa 880 meter afstand van het plangebied de BEVI-inrichting, Eliens Veldhoven B.V. (LPG) gelegen. Deze BEVI-inrichtingen zijn op dermate grote afstand van het plangebied gelegen dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen gelegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat in de buurt van het plangebied geen Rijkswegen, provinciale wegen, spoorlijnen, buisleidingen, BEVI-inrichtingen zijn gelegen die een gevaar kunnen vormen voor het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen. In dit kader is derhalve geen nader onderzoek nodig.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst is opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.* 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. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied;
- *Het omgevingstype gemengd gebied.* 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. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouw mogelijkheden.

Het is van belang om te bepalen onder welk gebiedstype het plangebied valt. Het plangebied bevindt zich in een centrumgebied waar de functies wonen, kantoren, horeca, detailhandel en voorzieningen zijn toegestaan. Daarmee is het gebied op basis van de VNG-publicatie aan te merken als 'gemengd gebied'. In tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen die gelden ten opzichte van het omgevingstype rustig woongebied en gemengd gebied. Omdat het gebied is aan te merken als gemengd gebied kunnen de richtafstanden, zoals uit tabel valt af te lezen met 1 afstandsstep worden verlaagd.

Kantoren

Aan de Dorpstraat 173 is HKB, een management-consultant (milieucategorie 1) gelegen. Deze locatie bevindt zich op 20 meter van het plangebied. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor: kantoren en internethandel in de vorm van kantoorfunctie. Het plangebied voldoet aan de richtafstand die geldt voor milieucategorie 1.

Dienstverlening

Op circa 17 meter afstand van het plangebied is 'Brigit Strijbos fotografie' (milieucategorie 1) terug te vinden. 'Brigt Strijbos fotografie' is gevestigd aan de Dorpstraat 173a. Deze locatie is bestemd voor 'Dienstverlening'. De voor 'dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening uitsluitend in de begane grondbouwlaag en internethandel in de vorm van een kantoor. Het plangebied voldoet aan de richtafstand die geldt voor milieucategorie 1.

Maatschappelijke functies

Aan de Dorpstraat 122 is een kerk (milieucategorie 2) gelegen. De kerk bevindt zich op 100 meter afstand van het plangebied. De bestemming van de desbetreffende locatie is 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en evenementen. Het plangebied voldoet aan de richtafstand die geldt voor milieucategorie 2.

Detailhandel

Op circa 65 meter van het plangebied aan de Dorpstraat 189 is 'Looks kapsalon – Galajurken' (milieucategorie 1) gevestigd. Vervolgens is op circa 90 meter afstand van het plangebied aan de Dorpstraat 124 'Schipper Wonen en Slapen' (milieucategorie 1) gelegen. Bovendien is aan Dorpstraat 165A 'Witgoedspecialist Van de Weijer' (milieucategorie 1). Deze locatie bevindt zich op circa 100 meter afstand van het plangebied. Vervolgens is op circa 110 meter afstand van het plangebied aan de Dorpstraat 163 'Sporthuis Olympia' (milieucategorie 2) gevestigd. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, uitsluitend in de begane groundbouwlaag. Het plangebied voldoet aan de richtafstand die geldt voor maximaal milieucategorie 2.

Bedrijfsfuncties

op circa 100 meter afstand van het plangebied aan Dorpstraat 144 is 'MySize Condooms' gelegen. Aan Dorpstraat 120 is 'PUUR Verloskundige Centrum Veldhoven' gesitueerd. Deze locatie bevindt zich op circa 120 meter afstand van het plangebied. Op circa 170 meter afstand aan de Dorpstraat 114A is ToBA Specialiteiten' (groothandel in levensmiddelen) terug te vinden. Naast dit bedrijf is aan de Dorpstraat 114 is 'Brands Zonwering & Rolluiken' (zonwering) gesitueerd. Deze locatie ligt op circa 180 meter afstand van het plangebied. De voor 'Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3 en internethandel in de vorm van een logistieke functie. Het planvoornemen voldoet aan de richtafstand die geldt voor milieucategorie 2.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van bedrijven en milieuzonering een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.6 Watertoets

Nationaal beleid

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

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

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de

onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid Waterschap De Dommel

Het plangebied maakt deel uit van stroomgebied De Dommel. Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavig plangebied in de gemeente Eindhoven. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap De Dommel. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol water"

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het 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 Stroomgebiedsbeheersplan. 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 beheersgebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als voor 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 als de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid. De belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode:

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringlopen denken;
- omgaan met steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in het plangebied.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend.

Keur Waterschap de Dommel 2015

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 2000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 2000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt, wordt vanuit het waterschap geen retentie geëist.

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 uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak meer is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021', waarvan de regels thans zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen.

Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.



Figuur 4.2: Uitsnede Provinciaal Milieu- en Waterplan (Plangebied aangegeven met rode druppel).

In figuur 4.2 is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Water in bebouwd gebied' (roze gekleurd). De ruimtelijke begrenzing van deze functie komt overeen met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied / kernen in landelijk gebied' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het waterbeheer in deze gebieden draagt bij aan een goed functionerend watersysteem.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, noch in de buurt van een Natura 2000-gebied of Natte natuurparel.

Gemeentelijk beleid

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 perceeleigenaar 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.

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 perceeleigenaar 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;
- compensatie bij toename van verhard oppervlak vanaf 250 m²;
- berging 43 mm/m² ten opzichte van de toename van verhard oppervlak;
- 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.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in en rond het plangebied, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn en te kijken naar de bodemopbouw. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater en de bodem.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is niet bekend.

Oppervlaktewater

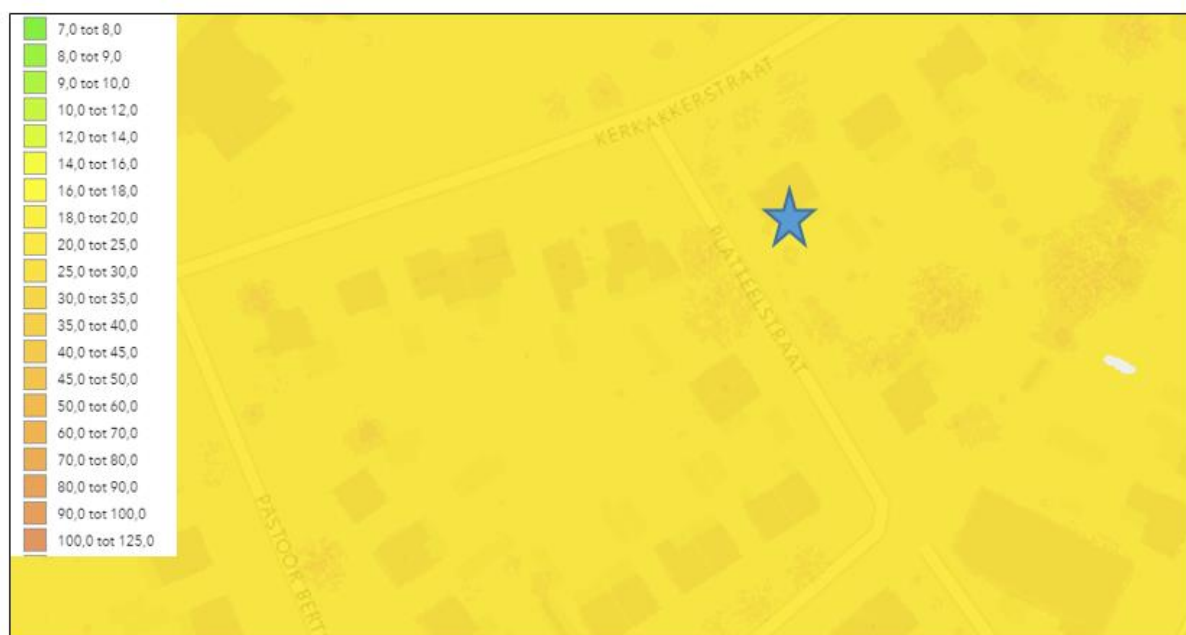
In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater waar te nemen.

Regen- en afvalwater

Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens.

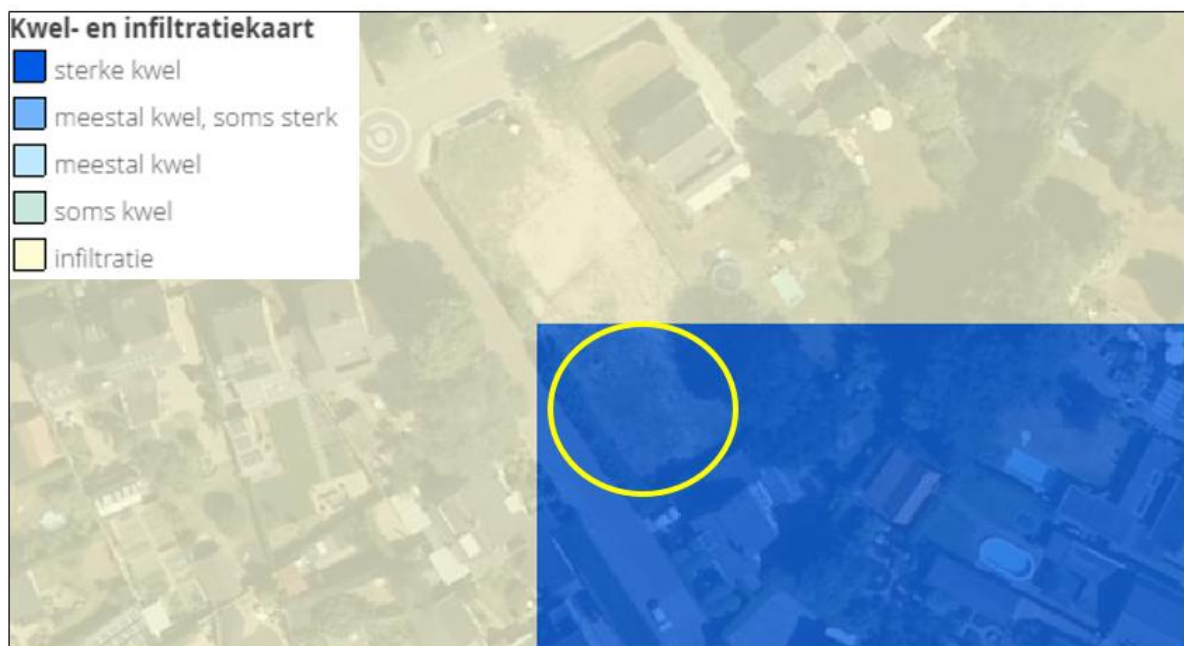
Bodem

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van circa 20,85 m+ NAP. Dit is af te leiden uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (figuur 4.3). De deklaag heeft een dikte van 10 meter. Het 1^e watervoerende pakket heeft een dikte van 70-75 meter. De diepte tot het 1^e watervoerende pakket bedraagt 25 m-mv.



Figuur 4.3: AHN viewer (plangebied aangeduid met blauwe ster).

Dinoloket geeft aan dat aan de Pastoor Bertrandstaat (coördinaten: 156370, 379960 (RD)) eerder een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De Pastoor Bertrandstraat is één straat verwijderd van het plangebied. De datum van het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is niet bekend. Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem tot 0,60 m-mv overwegend is opgebouwd uit fijn zand. Fijn zand heeft een doorlatendheidswaarde (k-waarde) tussen de 1 en 10 meter per dag zoals vermeld in het Grondwaterzakboekje (Bot, 2011). Van 0,60 m tot 0,80 m-mv bestaat de bodem uit matig fijn, zwak siltig zand. Matig fijn zand heeft een k-waarde tussen de 3 en 15 meter per dag. Van 0,80 m - 1,10 m-mv is de bodem opgebouwd uit uiterst siltig zand. Van 1,10 m tot 1,60 m-mv is de bodem opgebouwd uit matig fijn zand. Van 1,60 m tot 1,70 m-mv is leem terug te vinden in de bodem. Leem heeft een k-waarde van 0,3 meter per dag. Van 1,70 m tot 2 m-mv is de bodem opgebouwd uit matig fijn zand. Er is in principe infiltratie mogelijk indien de bodemopbouw een k-waarde groter dan 0,8 meter per dag heeft.



Figuur 4.4: Provinciale kwel- en infiltratiekaart (plangebied aangeduid met gele cirkel).

De provinciale kwel- en infiltratiekaart geeft voor het plangebied de aanduiding 'sterke kwel' aan. Op basis van deze gegevens kan niet worden vastgesteld of het plangebied geschikt is voor infiltratie. Er is geen verkennend bodemonderzoek bekend waarin de k-waarde is berekend, noch is de grondwaterstand bekend.

Planontwikkeling

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 405 m². In onderstaande tabel wordt het aantal m² aan verharding en groenvoorziening binnen het plangebied weergegeven.

Tabel 4.2: Totale verharding en groenvoorziening planvoornemen.

gebruik oppervlak	huidige situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	405 m ²	405 m ²
verharding infrastructuur (voetpaden, parkeren en verkeerskundige aansluiting)	0 m ²	106 m ²
dakoppervlakte (woningen / bedrijfsverzamelgebouw)	0 m ²	219 m ²
Terrein (zand / groen)	405 m ²	185 m ²
<i>Totaal verharding (dak en terrein)</i>	<i>0 m²</i>	<i>325 m²</i>
<i>Totaal terrein (zand / groenvoorzieningen)</i>	<i>405 m²</i>	<i>185 m²</i>

Het totale plangebied bedraagt 405 m². Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de totale verharding toeneemt met 325 m². De toename aan verharding is hiermee kleiner dan de ondergrens van 2000 m² zoals bedoeld in de Algemene Regels van het Waterschap. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m² geldt vanuit het waterschap geen compensatieverplichting.

Het gemeentelijk beleid geeft aan dat een compensatieverplichting geldt bij een toename van verhard oppervlak vanaf 250 m². Hiervan is sprake in desbetreffende situatie. Het is vanuit het gemeentelijk beleid verplicht om 43 mm / m² water te bergen ten opzichte van de toename van het verhard oppervlak (43 mm x 325 m² = 13,98 m³).

Er geldt derhalve een compensatieverplichting van 13,98 m³.

Conclusie

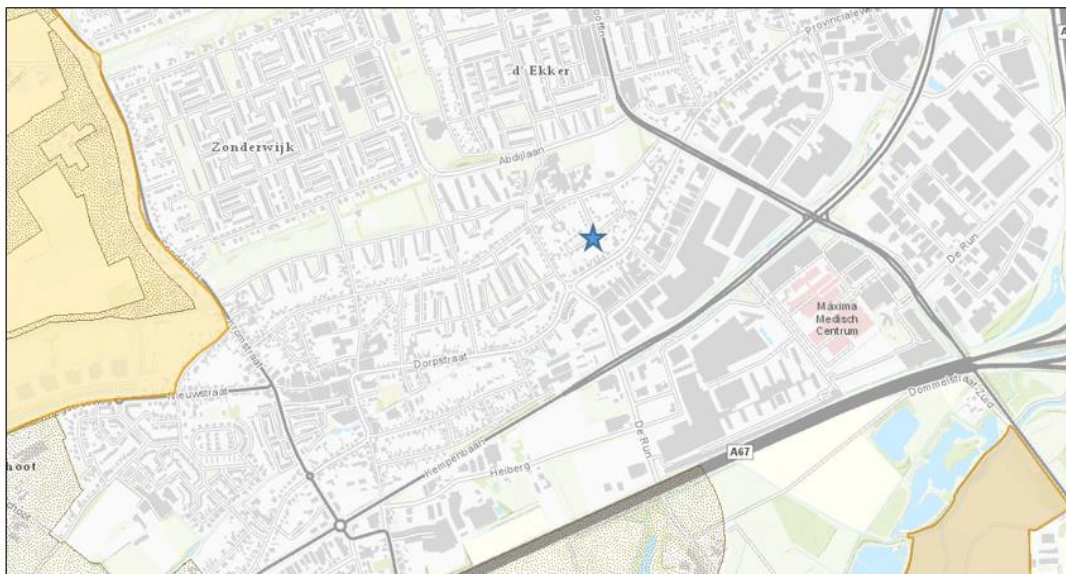
In de beoogde situatie neemt het verhard oppervlak toe met 325 m². Omdat de toename meer dan 250 m² bedraagt, geldt vanuit de gemeentelijk beleid een compensatieverplichting van 13,98 m³. Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens.

4.7 Flora en fauna

Gemeente Veldhoven heeft op 9 juni 2020 schriftelijk aangegeven dat een quickscan flora en fauna dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van het rooien van planten c.q. bomen en het slopen van bebouwing. Uit het planvoornemen blijkt dat hiervan geen sprake is. Er wordt enkel één nieuwbouwwoning gerealiseerd. Derhalve is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet aan de orde.

4.8 Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



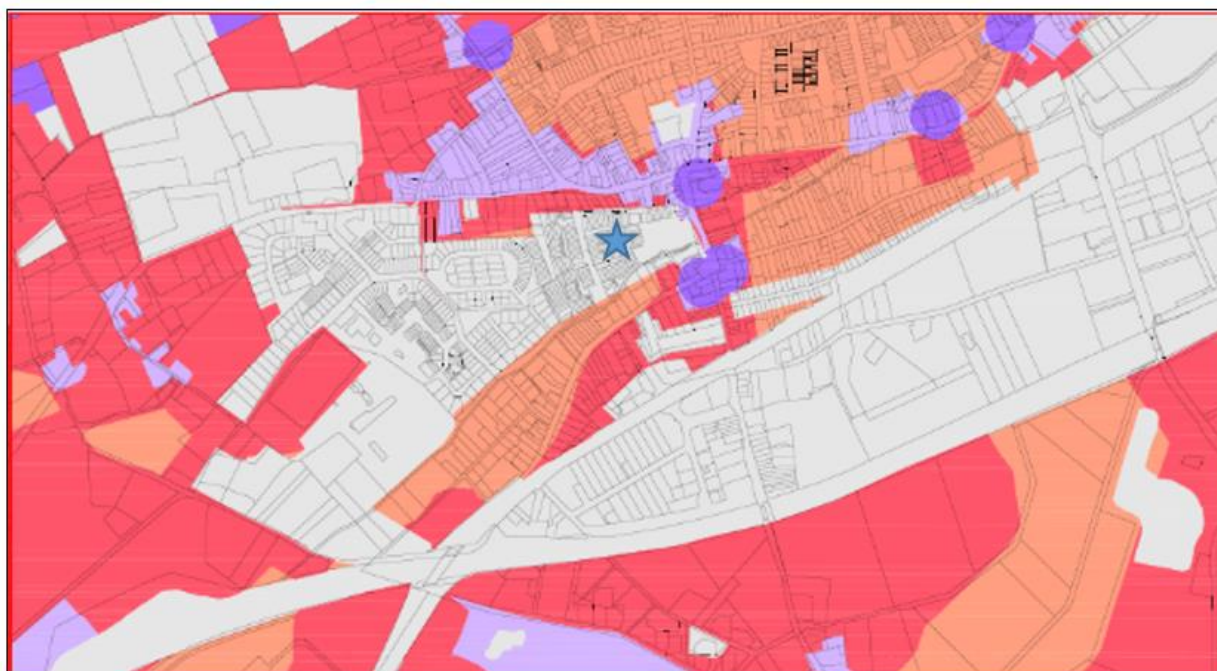
Figuur 4.5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (plangebied aangeduid met blauwe ster).

Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen complexen van cultuurhistorisch belang gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, gemiddelde en lage indicatieve (verwachtings)waarde. Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, gemiddeld of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten. Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De AMK en de IKAW weergeven voor het plangebied geen verwachting.



Figuur 4.6: Archeologische beleidskaart Veldhoven (plangebied aangeduid met blauwe ster).

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. 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 10-03-2014).

Relatie tot bestemmingsplan

Binnen de globale plangrenzen van het bestemmingsplan bevinden zich op de kaart verschillende categorieën Waarde-archeologie, te weten:

- *Categorie 1: paarse bol*
Rijksmonumenten
- *Categorie 3: licht paars*
Gebieden van hoge archeologische waarde (onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²).
- *Categorie 4: donkerrood*
Gebieden van hoge archeologische verwachting (onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²).
- *Categorie 5: licht rood*
Gebieden van middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting (onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m²).
- *Categorie 7: grijs*
Gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven: hier geldt geen onderzoeksplicht.

Bovenstaande waarden zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming.

Vanuit beleidsmatig oogpunt wordt per categorie aangegeven wat voor onderzoeksplicht hieraan gekoppeld is. Voor gebieden van hoge archeologische waarde (categorie 3) of met een hoge archeologische verwachting (categorie 4) 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 categorieën (in dit geval 250 m² en 40 centimeter onder maaiveld).

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2017 geldt daarmee qua ondergrenzen voor planregels en verbeelding een diepte van 40 centimeter en een oppervlakte van 250 m². Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5) 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 2500 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. Voor gebieden zonder archeologische verwachting of voor gebieden die archeologisch zijn vrijgegeven, geldt geen archeologische onderzoeksplicht.

uit figuur 4.5 kan worden afgeleid dat het plangebied is aangeduid met de grijze kleur (categorie 7). Dit betekent dat het plangebied een gebied is zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven. Hier geldt geen onderzoeksplicht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- 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.

De ontwikkeling betreft de realisatie van één levensloopbestendige woning met een bruto vloeroppervlakte van circa 145 m². Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

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

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

Een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

6 Communicatie procedure

Vooroverleg

In de procedurebepalingen zoals gesteld in artikel 6.18 Bor is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

PM vooroverlegreacties

Zienswijzen

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan (het voormalige projectbesluit) is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. De procedure is als volgt: terinzagelegging van ontwerpbesluit met zienswijzengelegenheid van 6 weken, terinzagelegging besluit, beroep en hoger beroep. De terinzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

PM zienswijzen