

# PRINCIPEVERZOEK VERPLAATSING DOMINO'S BURG. VAN HOOFLAAN VELDHOVEN

4 NOVEMBER 2020





# **PRINCIPEVERZOEK VERPLAATSING DOMINO'S BURG. VAN HOOFFLAAN VELDHOVEN**

4 NOVEMBER 2020

**Status:**

Eindrapportage

**Datum:**

4 november 2020

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[amsterdam@stedplan.nl](mailto:amsterdam@stedplan.nl)

**Team Wonen:**

Bianca Lemm MSc

Voor meer informatie: Bianca Lemm MSc, [bl@stedplan.nl](mailto:bl@stedplan.nl)

**Review:**

Drs. Toine Hooft

**In opdracht van:**

Van der Poel Bouwmanagement, namens DeMaSt van Hoofflaan BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200276

Referentie: 20200276 Veldhoven Domino's verplaatsing RO

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                             | <b>6</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING                                        |           |
| 1.2      | LIGGING PROJECTGEBIED                             |           |
| 1.3      | PROJECTBESCHRIJVING                               |           |
| <b>2</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                          | <b>9</b>  |
| 2.1      | PROVINCIAAL NIVEAU                                |           |
| 2.2      | REGIONAAL NIVEAU                                  |           |
| 2.3      | GEMEENTELIJK NIVEAU                               |           |
| <b>3</b> | <b>JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE .....</b>     | <b>11</b> |
| 3.1      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN                          |           |
| 3.2      | AFWIJKING T.O.V. VIGERENDE SITUATIE               |           |
| 3.3      | PLANOLOGISCHE INPASBAARHEID                       |           |
| 3.4      | LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING              |           |
| <b>4</b> | <b>MILIEUASPECTEN .....</b>                       | <b>14</b> |
| 4.1      | VERKEER EN PARKEREN                               |           |
| 4.2      | GELUIDHINDER                                      |           |
| 4.3      | LUCHTKWALITEIT                                    |           |
| 4.4      | EXTERNE VEILIGHEID                                |           |
| 4.5      | KABELS EN LEIDINGEN                               |           |
| 4.6      | MILIEUZONERING                                    |           |
| 4.7      | WATER- EN BODEMKWALITEIT                          |           |
| 4.8      | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE                    |           |
| 4.9      | NATUUR EN ECOLOGIE                                |           |
| 4.10     | DUURZAAMHEID                                      |           |
| <b>5</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>           | <b>22</b> |
| <b>6</b> | <b>MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN .....</b> | <b>23</b> |

## 1 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

De huidige vestiging van Domino's aan de Burgemeester van Hoofflaan 67 zal verplaatst naar de Burgemeester van Hoofflaan 99. De initiatiefnemer is voornemens de bovenwoning boven deze nieuwe locatie voor Domino's op te splitsen in vier appartementen en vijf appartementen toe te voegen aan de achterzijde van het pand. Ook worden drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

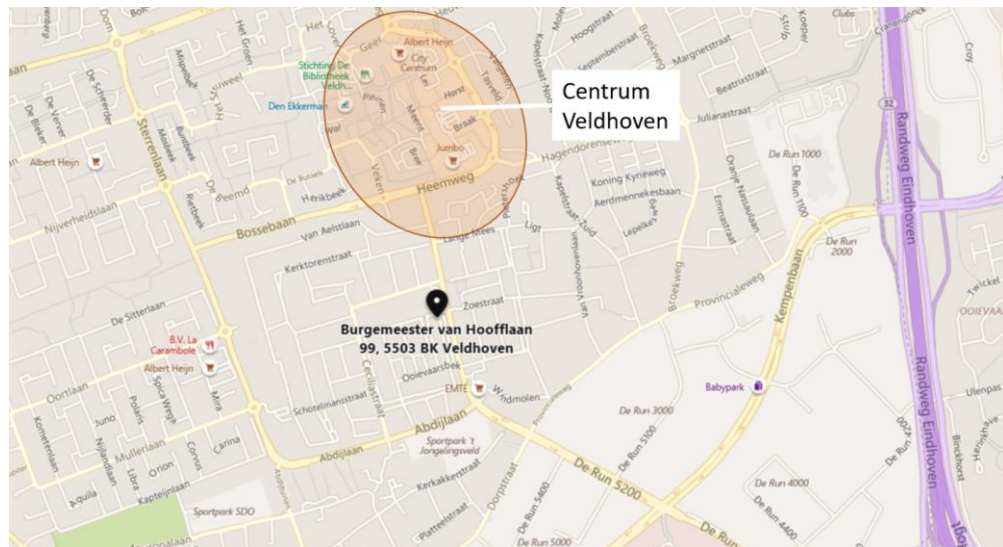
Op het perceel rust momenteel een gemengde bestemming met de functieaanduiding 'detailhandel'. Aan de voorzijde van het pand zijn over de gehele winkelstrip aan de Burgemeester van Hoofflaan maximaal 27 wooneenheden toegestaan. De maximum bouwhoogte is tien meter. Aan de achterzijde zijn geen woningen toegestaan en is de maximum bouwhoogte 3,2 meter. Hiermee past de gewenste ontwikkeling van de initiatiefnemer nu niet in het geldende bestemmingsplan.

Voor de aanvraag van de vereiste omgevingsvergunning voor de woningen in afwijking van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing nodig als motivering. Het gaat om een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, waarbij als motivatie de aanvraag moet worden voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Bureau Stedelijke Planning heeft de ruimtelijke onderbouwing verzorgd in opdracht van Van der Poel Bouwmanagement, namens DeMaSt van Hoofflaan BV. In deze finale versie zijn alle opmerkingen van de gemeente Veldhoven op het conceptrapport van 4 februari 2019 verwerkt.

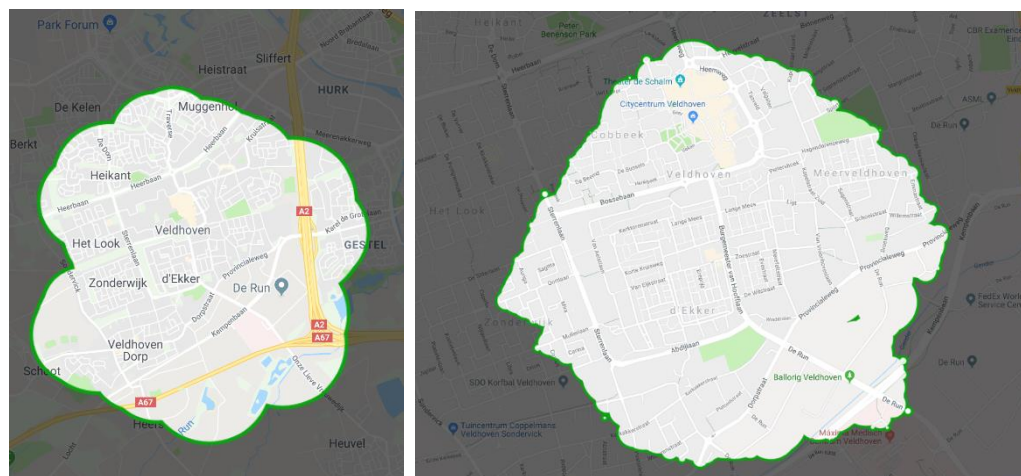
### 1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

De planlocatie ligt in de wijk d'Ekker, aan de Burgemeester van Hoofflaan met winkels en detailhandel in de strip. D'Ekker is een woonwijk ten zuiden van het centrum van de gemeente Veldhoven met woningen, bedrijfsfuncties en winkels. De planlocatie ligt op ca. 500 meter van het centrum van Veldhoven, dat een uitgebreider voorzieningenaanbod kent, met onder meer een bioscoop en een theater. Dit ligt op fiets- en loopafstand.



FIGUUR 1: LIGGING PLANLOCATIE

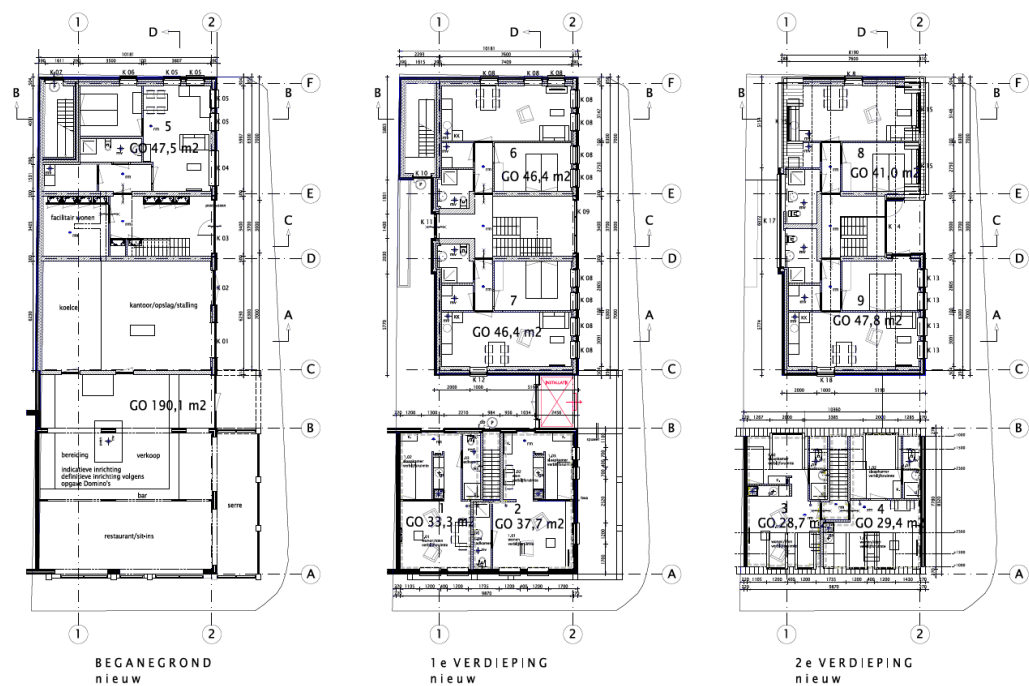
De locatie ligt ca. zes autominuten van de A2 (richting Den Bosch-Maastricht) en A67 (richting Venlo-Antwerpen). De autobereikbaarheid is hiermee goed. Veldhoven heeft geen treinstation. Voor de planlocatie ligt een bushalte. Met de bus is station Eindhoven in ca. een half uur te bereiken. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is daarmee redelijk.

FIGUUR 2: BEREIKBAARHEID IN 10 MINUTEN FIETSEN (LINKS) EN 15 MINUTEN LOPEN (RECHTS)  
Bron: Vastgoeddata

### 1.3 PROJECTBESCHRIJVING

De initiatiefnemer is voornemens om de vestiging van Domino's aan de Burgemeester van Hooftlaan 67 ca. 100 meter verderop te verplaatsen naar de Burgemeester van Hooftlaan 99. Voorheen was in dit pand Bakkerij van Kemenade gevestigd.

De bestaande hoofdbebouwing aan de voorzijde blijft gehandhaafd en wordt op maaiveldniveau uitgebouwd met een serre. Op de begane grond wordt horeca gehuisvest en op de verdiepingen komen vier zelfstandige woonunits. De bebouwing op het achterste gedeelte van het perceel wordt gesloopt. Op dit deel van het perceel wordt een nieuw woongebouw met vijf kleine zelfstandige appartementen gerealiseerd. Ook worden drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Een uitgebreide projectomschrijving is terug te vinden in het projectplan van de architect N+B+A Architecten uit Best.



FIGUUR 3: BOUWTEKENING NIEUWE SITUATIE  
Bron: NBA Architecten, 2018



## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 PROVINCIAAL NIVEAU

#### **Brabantse Agenda Wonen (2017)**

- De provincie Noord-Brabant legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

### 2.2 REGIONAAL NIVEAU

#### **Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant (2016)**

- De gemeenten moeten flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende (nu nog veelal niet bekende) binnenstedelijke ontwikkelingen.
- In de regionale afstemming moet het – veel meer dan in het verleden – gaan om meer kwalitatieve afspraken in plaats van alleen maar kwantitatieve afspraken over nieuwbouw. Ook dient er meer gedacht te worden vanuit de vraag dan vanuit het aanbod.

#### **Visie op Wonen SGE (2019)**

- In het ‘Afsprakenkader Wonen 2017, aantrekkelijke woonmilieus in het stedelijk gebied Eindhoven’ is opgenomen dat bij voorkeur wordt gekozen voor inbreiding en transformatie in plaats van uitbreidinglocaties.
- De Brainport Principes zijn algemene kwaliteitscriteria waaraan ieder woningbouwproject wordt getoetst. De Brainport Principes zijn: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, wauw-factor, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking.
- Het Stedelijk Gebied Eindhoven hecht veel belang aan duurzaamheid: nieuwbouw wordt energieneutraal gerealiseerd.

### 2.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

#### **Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven (2009)**

- Deel van de opgave voor de gemeente Veldhoven is het doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onder andere door het versterken van de zorgcomponent, meer aandacht voor starters en senioren

en meer aandacht voor beeldkwaliteit en architectuur (kwalitatieve aanvullingen).

- De Burgemeester van Hoofflaan is onderdeel van de stedelijke as: de verbindinglijn tussen Meerhoven in het noorden en bedrijventerrein De Run in het zuiden, via het City Centrum.
- Deze zone biedt mogelijkheden voor het versterken van het stedelijke karakter van Veldhoven, door de toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling. Stedelijkheid staat in dit verband voor compact, meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit en innovatie.

#### **Woonvisie 2016 en verder: Keuzes maken**

- Door de economische crisis is een stagnatie in de woningmarkt opgetreden en is een veranderende kijk op het wonen door burgers en professionals (instanties) ontstaan.
- Er zal sprake zijn van demografische veranderingen in Veldhoven (toename van aantal 75- plussers en aandeel van 65 tot 74 jarigen en een afname van aandeel 30 tot 45 jarigen) met een daaraan gekoppelde wijziging in de huishoudingssamenstellingen tussen nu en 2030.
- Er zal meer vraag naar huurwoningen in de vrije sector komen. Ook zal de vraag naar kleine en goedkope woningen toenemen.

#### **Ambitiedocument gemeente Veldhoven (2019)**

- De voorziene ontwikkeling valt binnen de kernwaarde ‘Aantrekkelijke woonwijken’. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid hiervan is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing.
- De voorziene ontwikkeling sluit aan op de bestaande kwaliteit en de omgevingskenmerken. De verhoging van de bebouwing aan de pleinzijde is afgeleid van de bestaande gevelverhogingen aan de burg. van Hoofflaan. Het plein krijgt door dit plan een representatieve pleinvand.

#### **Conclusies**

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidskaders:

- De provincie Noord-Brabant geeft specifieke aandacht aan herstructurering en transformatie.
- De Burgemeester van Hoofflaan is onderdeel van de stedelijke as, waar ingezet kan worden op het versterken van het stedelijke karakter, bijvoorbeeld door meervoudig ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling betreft een multifunctionele invulling van het pand en verdichting van een binnenstedelijke locatie.
- Tot slot speelt de ontwikkeling in op de vraag naar relatief kleine woningen in de gemeente Veldhoven.

### 3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE

#### 3.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De locatie ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk geldt, dat op 19 december 2017 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Gemengd'. Dit houdt in dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor:

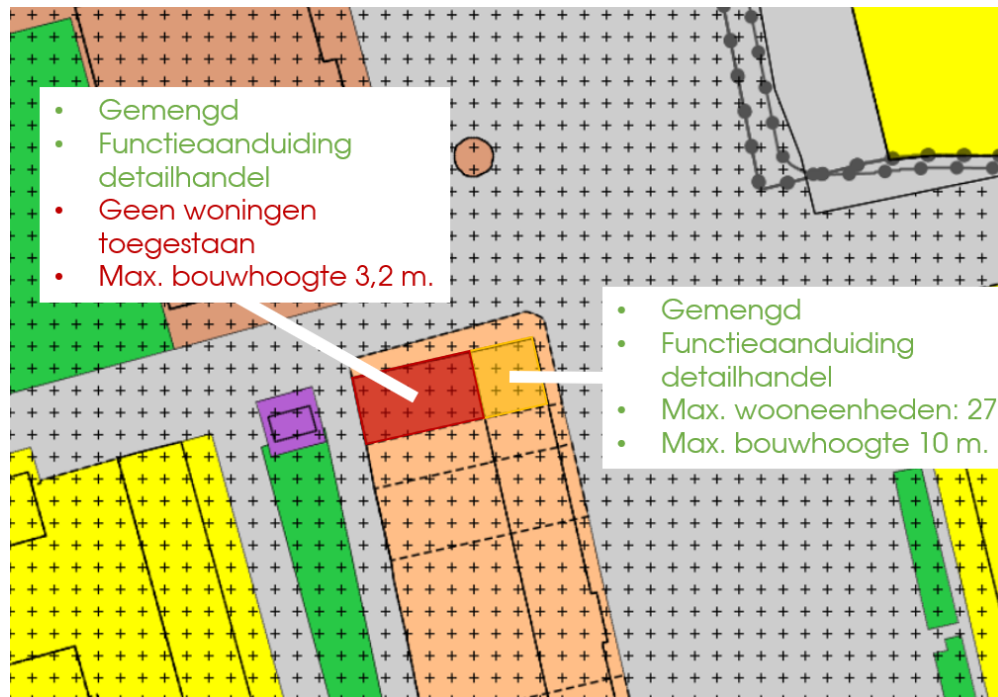
- a. op de begane grondbouwlaag:
  - dienstverlening;
  - maatschappelijke voorzieningen;
  - een horecabedrijf van categorie 1;
  - een horecabedrijf van categorie 2;
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens een supermarkt;
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens een bedrijf in het vervaardigen van snacks en kant- en klaarmaaltijden in milieucategorie 2;
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens één woning;
- b. op de verdiepingen:
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bovenwoningen zoals aangegeven;
- c. evenementen;
- d. terrassen;

Daarnaast geldt aan de voorzijde (aan de Burg. Van Hoofflaan) een maximum bouwhoogte van tien meter en een maximum goothoogte van acht meter. Aan de achterzijde geldt een maximum bouwhoogte van 3,2 meter en een maximum goothoogte van 3,2 meter. Op dit achterperceel zijn volgens dit bestemmingsplan geen woningen toegestaan.

#### 3.2 AFWIJKING T.O.V. VIGERENDE SITUATIE

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemming van het bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk (2017):

- De maximale bouwhoogte van 3,2 m wordt overschreden;
- Op het achterste perceel zijn geen woningen toegestaan.



FIGUUR 4: PASSEND EN AFWIJKEND TEN OPZICHTE VAN BESTEMMINGSPLAN

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan waardoor een procedure voor afwijken van het bestemmingsplan gevoerd dient te worden (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo). Door de initiatiefnemer wordt ingezet op het de procedure 'afwijken van bestemmingsplan met omgevingsvergunning'.

Publicatie en tervisielegging maken onderdeel uit van deze procedure. In het kader van de tervisielegging kan een ieder een zienswijze indienen. Tevens dient ingevolge artikel 2.27 Wabo de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### 3.3 PLANOLOGISCHE INPASBAARHEID

#### Geschikt woonmilieu

De locatie is per auto goed bereikbaar. Ook met de bus en fiets is de bereikbaarheid goed. Daarnaast ligt het in een wijk die overwegend een woonfunctie kent. Een aantal voorzieningen, zoals een supermarkt, ligt in dezelfde winkelstrip, maar ook het centrum van Veldhoven ligt op loopafstand. Deze factoren creëren een geschikt woonmilieu.

#### Krappe woningmarkt

Veldhoven kent niet zozeer een kwantitatieve woningbouwopgave, maar meer een kwalitatieve opgave. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector neemt toe en ook de vraag naar kleine en goedkope woningen groeit als gevolg van de economische groei van de Brainportregio, waaronder ASML. De voorgenomen

ontwikkeling draagt bij aan het opvangen van deze toenemende vraag door de ontwikkeling van appartementen van ca. 43 tot 60 m<sup>2</sup> bvo.

#### **Opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit**

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het bouwplan past goed bij de huidige bebouwing en zet het beeldbepalende gevelbeeld om de hoek (aan de Hanwijzer) voort. In de directe omgeving is bebouwing van drie bouwlagen gangbaar.

Daarnaast is er door de toevoeging van drie parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Door de toepassing van een grotere bouwhoogte ter hoogte van het portaal bij de entree, ontstaat een evenwichtige gevelcompositie. De afwijkingen van de bouwhoogtes zijn goed voorstelbaar op deze plek.

### **3.4 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING**

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. De Ladder vereist dat de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd wordt.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt als zodanig gezien als het een ontwikkeling van elf woningen of meer betreft.<sup>1</sup> Deze grens komt voort uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit bouwplan gaat het om de ontwikkeling van negen woningen. Een onderbouwing aan de Ladder is daarom niet nodig.

---

<sup>1</sup> <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2015:2921>

## 4 MILIEUASPECTEN

### 4.1 VERKEER EN PARKEREN

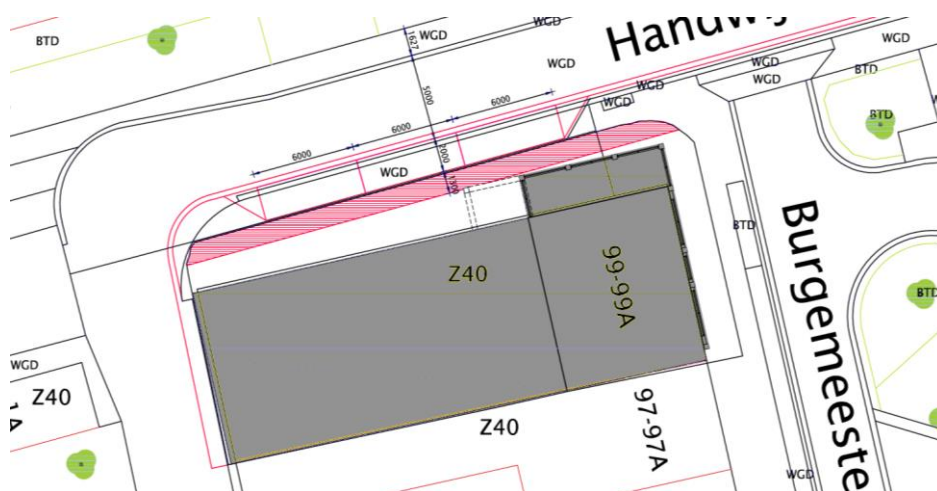
#### Verkeer

De verkeerssituatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet. De verkeersbewegingen van en naar de planlocatie nemen door de toevoeging van negen woningen beperkt toe. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats via de Handwijzer en de Burgemeester van Hoofflaan. De Burgemeester van Hoofflaan is een belangrijke ontsluitingsweg voor de woonwijk en deze weg is dan ook berekend op veel verkeersstromen.

In de boordeling omgevingsvergunning door de gemeente Veldhoven stelt de gemeente daarnaast dat het bouwen buiten het bouwvlak op deze plek verkeerskundig goed voorstelbaar is.

#### Parkeren

Ten behoeve van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is een parkeermeting uitgevoerd.<sup>2</sup> Deze meting toont aan dat er acht parkeerplaatsen meer nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie. Hiertoe worden drie extra openbare langspaarkeerplaatsen gerealiseerd aan de zijkant van het pand. De tellingen laten zien dat over het algemeen restruimte beschikbaar is in de openbare ruimte. De overige vijf kunnen daarom opgevangen worden door bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. Daarmee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de eisen ten aanzien van parkeren.



FIGUUR 5: INDELING DRIE PARKEERPLAATSEN EIGEN TERREIN  
Bron: NBA Architecten

<sup>2</sup> Parkeermeting NBA Architecten (23 maart 2018), Eindfase, parkeerbalans op basis vigerend bestemmingsplan CROW + input gemeente

## 4.2 GELUIDHINDER

De planlocatie valt buiten de geluidcontouren van de vliegbasis Eindhoven. Daarmee levert dit geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Volgens de Wgh moet ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van de Wgh. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. De snelheidslimiet op de Burgemeester van Hoofflaan is 50 km/u. De ontwikkeling betreft het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming en daarom is een akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep.<sup>3</sup>

**Conclusie:** De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Veldhoven kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Met de toepassing van de genoemde maatregelen uit het akoestisch onderzoek, gelden er geen belemmeringen ten aanzien van geluidhinder voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 LUCHTKWALITEIT

Bij de invoering van de Wet luchtkwaliteit eind 2007 is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) geïntroduceerd. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide componenten. Dit betekent dat als aangetoond kan worden dat een plan niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>, het voornemen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Deze grens van 3% wordt bereikt bij de bouw van ca. 1.500 woningen<sup>4</sup>. Het voorgenomen plan betreft de bouw van negen woningen en overschrijdt de NIBM-grens daarmee niet.

Ook blijkt uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen, waardoor uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de jaren 2020 en 2030 nemen de concentraties verder af.

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen en geluidwerende gevel, 20 oktober 2020

<sup>4</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022816/2007-11-15>







**Conclusie:** er is geen sprake van onaanvaardbare risico's ten aanzien van de externe veiligheid.

## 4.5 KABELS EN LEIDINGEN

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen waarvoor planologische bescherming noodzakelijk is.

## 4.6 MILIEUZONERING

Volgens de Wet milieubeheer is een woning geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van knelpunten vanuit milieuzonering. Daarnaast zijn bedrijven in de lichtere milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte milieuhinder die ze veroorzaken, goed inpasbaar in woongebieden of gebieden met functiemenging.

De omgeving bestaat met name uit woningen, horeca en dienstverlening. In de huidige situatie is de Domino's Pizza ca. 60 meter verderop gevestigd. De verplaatsing hiervan en de toevoeging van woningen verandert daarmee weinig aan de hinder ten opzichte van de huidige situatie. Rond de nieuwe locatie zijn geen bedrijven gevestigd die (substantiële) hinder veroorzaken.

Ten behoeve van het voorkomen van mogelijke overlast voor de woningen door Domino's Pizza, wordt in de techniekrimte op de eerste verdieping (tussen de assen B en C) een luchtbehandelingskast geplaatst. De luchtbehandelingskast wordt voorzien van een ontgeuringsinstallatie. Tussen de Domino's Pizza en de vloer van de erboven gelegen woningen wordt daarnaast een geluidwerend plafond aangebracht om de geluidwering te waarborgen.

**Conclusie:** voor de voorgenomen ontwikkeling bestaan geen knelpunten vanuit milieuzonering.

## 4.7 WATER- EN BODEMKWALITEIT

### Watertoets

- De planlocatie valt onder waterschap De Dommel. De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater.
- Voor water brengen in of onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam is de initiatiefnemer meldingsplichtig op grond van de keur van het waterschap.
- Het perceel aan de Burgemeester van Hoofflaan 99 is volledig bebouwd c.q. verhard.

- Het maaiveld is rondom gelijk aan het vloerpeil. De grondwaterstand conform het bodemonderzoeksrapport van Lankelma d.d. 27-03-2018 bedraagt circa 4 meter minus maaiveld.
- De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend.
- De huidige riolering is een gemengd stelsel. De hoeveelheid afvalwater is beperkt.

### ***Toekomstige situatie***

De nieuwbouw wordt gefundeerd met mortelschroefpalen waardoor de bestaande bodem grotendeels ongewijzigd blijft. Het verhard oppervlak blijft gelijk en daarmee ook de hoeveelheid oppervlaktewater dat op het gemeenteriool wordt geloosd (Tabel 1). In totaal komen er negen woonunits (eenpersoonshuishoudens) en één horecagelegenheid (voornamelijk afhaal en bezorging) op het gemeentelijke vuilwaterrioolstelsel.

| OPPERVLAKTEN       | UIDIG M <sup>2</sup>                                                    | TOEKOMSTIG M <sup>2</sup>                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Daken              | 256 m <sup>2</sup>                                                      | 312 m <sup>2</sup>                        |
| Terrein verharding | 34 m <sup>2</sup> in patio en 125 m <sup>2</sup> rondom (semi openbaar) | 103 m <sup>2</sup> rondom (semi openbaar) |
| Onverhard terrein  | 0 m <sup>2</sup>                                                        | 0 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Totaal</b>      | <b>415 m<sup>2</sup></b>                                                | <b>415 m<sup>2</sup></b>                  |

TABEL 1: VERHARD OPPERVLAK IN HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Ten opzichte van de huidige situatie blijft het verhard oppervlak ongewijzigd. Zowel in het bestaande pand waarin de horeca en de vier woonunits worden gevestigd als in de nieuwbouw (vijf kleine appartementen) komt een gescheiden riolering. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het vuilwateraanbod groter. In totaal worden er negen wooneenheden (in principe eenpersoonshuishoudens) en één horecagelegenheid (voornamelijk afhaal en bezorging) aangesloten op het vuilwaterriool. In de horecagelegenheid wordt een vetafscheider geplaatst, zodat de vetten niet in de riolering terechtkomen en verstopte leidingen veroorzaken. Hiermee bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van de waterkwaliteit.

### **Bodemkwaliteit**

Het landelijk beleid met betrekking tot de bodemkwaliteit gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de functie van het achterste perceel, door ook daar woningen toe te staan. Dit omvat de sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw. Er is daarom al een verkennend

bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. Uit het asbestonderzoek bleek dat er geen direct risico bestaat. De aangetroffen bronnen moeten verwijderen worden voorafgaan aan de sloop.

**Conclusie:** de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ook de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### Archeologie

De gemeente heeft voor haar volledige grondgebied een archeologisch (bureau)onderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische beleidsadvieskaart opgesteld (Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven, 10 maart 2014).

De planlocatie kent een archeologische verwachtingswaarde van categorie 5. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een bestaand gebouw, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter. Hiermee voldoet het plan aan de eisen ten aanzien van archeologie.

### Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn de Sondervick en het zuidelijk deel van de Burgemeester van Hoefflaan aangeduid als waardevolle wegen. De planlocatie maakt hier geen deel van uit. Windmolen De Adriaan in het zuidoostelijk deel van d'Ekker (aan de Windmolen 17) is aangeduid als rijksmonument. Rond de molen ligt een molenbiotop, waar terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe (hoge) bebouwing, om de windvang en het zicht op de molen te beschermen (Figuur 7). Nieuw op te richten bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 5 meter. De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt de reeds aanwezige maximum bouwhoogte (van de voorzijde van het pand) niet. Ook overschrijdt het plan de vijf meter niet.



FIGUUR 7: UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART GEMEENTE VELDHOVEN

Bron: bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

**Conclusie:** er gelden geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

## 4.9 NATUUR EN ECOLOGIE

Bij de sloop van bebouwing of andere verstoringen dient door de initiatiefnemer rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming: verstoring van beschermde soorten dient te worden voorkomen.

Voorbeelden van activiteiten waar een ontheffing voor nodig is, is het renoveren van huizen of het slopen van gebouwen als hier bijvoorbeeld de mus, gierzwaluw of vleermuis hun nest of verblijfplaats hebben. Wanneer op de locatie van de activiteit geen beschermde soorten aanwezig zijn of er zijn geen schadelijke effecten op deze soorten, dan is er geen ontheffing nodig.

In maart 2019 is door Brabant Eco een quickscan ecologie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn:

- De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat de omgeving en later het gebouw geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna zo goed als zeker worden uitgesloten.
- Directe omgeving van het plangebied blijft onaangetast waardoor een eventueel foerageergebied voor vleermuizen behouden blijft.
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura-2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn niet denkbaar. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.

**Conclusie:** de voorziene ontwikkeling is niet in strijd met de milieuaspecten natuur en ecologie.

## 4.10 DUURZAAMHEID

- Het bestaande pand wordt volledig geïsoleerd. Het dak wordt compleet vernieuwd en krijgt een Rc waarde van 6,0 m<sup>2</sup> K/W. De spouwmuur wordt geïsoleerd. Er worden kozijnen met HR++ beglazing toegepast.
- De nieuwbouw wordt voorzien van duurzame Isovlas isolatie. Dit is kort cyclisch en hernieuwbaar isolatiemateriaal.
- De nieuwbouwappartementen worden *all electric* uitgevoerd. De opdrachtgever is voornemen om de horeca en de woonunits in het bestaande pand *all electric* uit te voeren.
- Er wordt een PV-systeem gemonteerd van in totaal 39 PV-panelen.

**Conclusie:** er worden diverse maatregelen ten aanzien van duurzaamheid gerealiseerd. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

## 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De bouw van een of meer woningen valt hieronder. Een exploitatieplan is met name bedoeld om kosten te verhalen op de aanvrager.

Er kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen, indien '*het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is*' (Artikel 6.12, lid 2a Wro). Het project wordt volledig voor risico van de initiatiefnemer ontwikkeld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan worden opgesteld.

### Planschade

Het plan omvat een uitbreiding van de bestemming (Wonen aan de achterzijde), een afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte. Indien er vanuit de omgeving planschadeclaims worden ingediend, dient de initiatiefnemer deze te vergoeden. In een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente wordt geregeld dat de aanvrager dit dekt. Deze overeenkomst is reeds gesloten. Hiermee is de planschade gedekt.

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project bevindt zich momenteel in een voorbereidende fase. Wanneer het traject verder gevorderd is, zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning ter inzage komen te liggen, zoals dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht. In deze periode bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

### Conclusies

De voorgenomen ontwikkeling is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar. De planschade is via een anterieure overeenkomst gedekt.

## 6 MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het bouwplan om vier appartementen te realiseren in de bovenwoning boven (de nog te verplaatsen Domino's) aan de Burgemeester van Hooftlaan 99 en vijf nieuwbouw appartementen te ontwikkelen aan de achterzijde van het pand.

In dit rapport is deze ontwikkeling ruimtelijk onderbouwd aan de hand van de volgende aspecten:

- Beleidskader;
- Juridisch-planologische situatie;
- Milieuaspecten;
- Economische uitvoerbaarheid.

### Conclusies

- Het bouwplan betreft het opsplitsen van de bovenwoning aan de Burgemeester van Hooftlaan 99 in vier appartementen, het toevoegen van vijf appartementen aan de achterzijde van het pand en het realiseren van drie parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Voor het toevoegen van de vijf appartementen aan de achterzijde is uitbreiding of wijziging van de bestemming nodig. Daarnaast wordt de maximum bouwhoogte overschreden.
- Het bouwplan is planologisch inpasbaar in de bestaande omgeving en heeft geen onaanvaardbare consequenties voor het vigerende bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk uit 2017.
- De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet van toepassing.
- De nieuwe situatie is niet in strijd met bestaand beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- Vanuit verkeerskundig opzicht gelden geen belemmeringen voor het bouwplan. Daarnaast voldoet het plan door de realisatie van drie parkeerplaatsen op eigen terrein aan de eisen ten aanzien van parkeren.
- Het bouwplan past binnen de eisen die worden gesteld ten aanzien van de milieuaspecten. Er is aanvullend onderzoek verricht naar geluidhinder.
- Het project is economisch uitvoerbaar.

**Eindconclusie:** op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen onaanvaardbare effecten voor de omgeving tot gevolg zal hebben en past binnen de doelstellingen en uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan en beleid.