



Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester van Hoofflaan 100-102-104 en Lange Kruisweg 52,
Veldhoven

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl





Ruimtelijke onderbouwing

**Burgemeester van Hoofflaan 100-102-104 en Lange Kruisweg 52,
Veldhoven**

Projectgegevens

Projectlocatie	:	Burgemeester van Hoofflaan 100-102-104 en Lange Kruisweg 52, 5503 BR Veldhoven Kadastraal gemeente Veldhoven, sectie A, perceelnummers 3029, 4974 en 4975
Gemeente	:	Veldhoven
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	2048-2
Datum	:	November 2022, <i>gewijzigd juli 2023</i>



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1 Beschrijving huidige situatie projectlocatie en omgeving	8
2.2 Nadere beschrijving voornemen	11
2.3 Verkeer en parkeren	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)....	16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	18
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	19
3.2.3 Brabantse agenda wonen	23
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven	23
3.3.2 Woondeal	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport	26
3.4.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'	27
3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	28
3.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	29
3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen.....	30
4. OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1 Bodem.....	31
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	32
4.3 Geluid.....	34
4.4 Waterhuishouding.....	38
4.5 Luchtkwaliteit	44
4.6 Veehouderijen en geur	45
4.7 Veehouderijen en volksgezondheid.....	46
4.8 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen	49
4.9 Natuurgebieden	49
4.10 Flora en fauna.....	51
4.11 Externe veiligheid	54
4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	57
4.13 Cultuurhistorie.....	58
4.14 Archeologie	60
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	61
5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	63
5.1 Economische uitvoerbaarheid	63
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	63
5.2.1 Procedure algemeen.....	63
5.2.2 Omgevingsdialoog	64
5.2.3 Vooroverleg.....	64
5.2.4 Zienswijzen	64
6. CONCLUSIE EN AFWEGING	65
BIJLAGEN	66



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het centrum van Veldhoven, in de wijk d'Ekker, is de projectlocatie aan de Burgemeester van Hoofflaan 100-102-104 en Lange Kruisweg 52, gelegen. In de huidige situatie is de aanwezige bebouwing in gebruik voor o.a. een tandprothetische praktijk en detailhandel, in combinatie met wonen. De projectlocatie is gelegen in de stedelijke as die Meerhoven en De Run verbindt. Hier is volgens het gemeentelijke beleid ruimte voor het accentueren van het stedelijke karakter van Veldhoven, door toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling.

Het voorliggende project omvat de (her-)ontwikkeling van een bestaande verouderde woonlocatie, met winkel en tandprothetische praktijk op de begane grond. In de beoogde situatie wordt voorzien in kwalitatieve nieuwbouw van een gebouw met 4 bouwlagen met 17 (huur)woningen (appartementen), en een commerciële plint op een gedeelte van de begane grond. De herontwikkeling zorgt voor zowel de projectlocatie, alsmede de omgeving, voor een kwaliteitsimpuls. Het bouwplan draagt bij aan een versterking van het stedelijke karakter en sluit bovendien aan op de marktvrage en behoefte naar (huur-)woningen.

De projectlocatie valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017', als vastgesteld d.d. 19 december 2017. Het voorgenomen project wijkt af van dit geldende bestemmingsplan, met name ten aanzien van het ter plaatse toegestane aantal woningen en een deel van de bouwregels (o.a. toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage). Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplannen te worden afgeweken van het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken. Op 15 juni 2021, registratienummer 21.0000396, is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven een positief principebesluit genomen omtrent de voorgenomen medewerking aan het project. Sindsdien is het project, in overleg met de gemeente Veldhoven, geconcretiseerd tot voorliggend bouwplan.

De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. Onderhavige ruimtelijke onderbouw maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen aan te tonen.

Voor de gedetailleerde uitwerking van het bouwplan wordt dan ook verwezen naar de documenten (o.a. de diverse tekeningen) als toebehorend aan de bouwactiviteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich in het centrum van Veldhoven, in de wijk d'Ekker. Op Afbeelding 1 is de projectlocatie globaal omkaderd weergegeven. De projectlocatie is geadresseerd Burgemeester van Hoofflaan 100, 102 en 104 en Lange Kruisweg 52, 5503 BR te Veldhoven. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie A, perceelnummers 3029, 4974 en 4975. Het perceel heeft hierbij een totale omvang van 740 m².



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie (globaal rood omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. luchtfoto. (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende planologische regime voor de locatie wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017', als vastgesteld d.d. 19 december 2017. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in Afbeelding 2. Uit het raadplegen van de digitale verbeelding volgt dat de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend heeft gekregen:

- Enkelbestemming 'Gemengd';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'detailhandel' (ter plaatse van Burgemeester van Hoofflaan 104);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 15' (voor het gehele blok Burgemeester van Hoofflaan 100 t/m 130 gezamenlijk);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 100%' (voor het deel aan de wegzijde van de Burgemeester van Hoofflaan);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m; maximum goothoogte: 8 m' (voor het deel aan de wegzijde van de Burgemeester van Hoofflaan);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 70%' (voor het achterste deel van de percelen (oostzijde));
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 3,2 m; maximum goothoogte: 3,2 m' (voor het achterste deel van de percelen (oostzijde));
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS'.

Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is met name de enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 6) bepalend. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn de gronden, op de begane grondbouwlaag, o.a. bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1 en 2, en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens 'detailhandel'. Op de verdiepingen is wonen toegestaan, waarbij het totaal aantal woningen wordt bepaald door de opgenomen aanduiding



'maximum aantal wooneenheden'. De gronden zijn tevens bestemd voor de bij bovengenoemde functies behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen e.d.

Het voorgenomen bouwplan wijkt af van het geldende bestemmingsplan, met name ten aanzien van het ter plaatse toegestane aantal woningen en een deel van de bouwregels. In de beoogde situatie worden op locatie in totaal 17 woningen (appartementen voor verhuur) gerealiseerd. Hierbij wordt bovendien ook een van de woningen op de begane grond gerealiseerd. Daarnaast wordt het perceel voor 100% bebouwd, waar in het geldende planologische regime op een gedeelte van het perceel een huidig maximum bebouwingspercentage van 70% geldt. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte dient te worden verhoogd, om de voorgestelde nieuwbouw te realiseren.

Het voorgenomen bouwplan is derhalve niet rechtstreeks toegestaan op grond van het geldend planologisch regime. Het plan bevat bovendien geen binnenplanse mogelijkheden (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden) om het voornemen te faciliteren. Derhalve wordt met een omgevingsvergunning o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o ('projectafwijkingsbesluit') buitenplans afgeweken van het geldende planologische regime om het planvoornemen mogelijk te maken.

Op 15 juni 2021, registratienummer 21.0000396, is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven een positief principebesluit genomen omtrent de voorgenomen medewerking aan het project.











Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017

gemeente Veldhoven

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2017-12-19)

 Enkelbestemming Gemengd	 Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 15	 Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone - IHCS
 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3	 Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 100%	
 Bouwvlak	 Maatvoering o maximum bouwhoogte: 10 m o maximum goothoogte: 8 m	
 Functieaanduiding detailhandel		

Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017', projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven. Bestemmingen en aanduidingen in legenda als van toepassing ter plaatse van de rode marker. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het project kort ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel, de ligging en begrenzing van de projectlocatie en het geldende bestemmingsplan kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het project. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het project aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid en procedure besproken. Het laatste hoofdstuk betreft de conclusie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie projectlocatie en omgeving

Omgeving

De projectlocatie (Burgemeester van Hoofflaan 100, 102 en 104 en Lange Kruisweg 52) is gelegen op de hoek van de Burgemeester van Hoofflaan en de Lange Kruisweg, ten zuiden van het winkelgebied Citycentrum in Veldhoven. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de wijk d'Ekker.

D'Ekker is de eerste grootschalige uitbreiding van Veldhoven, gerealiseerd in de jaren '50 en '60 van de 20^e eeuw. De wijk wordt gekenmerkt door een tamelijk eenzijdige woningvoorraad in de huursector, bestaande uit hoofdzakelijk eenvoudige rijtjes met (kleine) eengezinswoningen, gesitueerd in rechthoekige bouwblokken. Aan de randen van de wijk bevinden zich halfvrijstaande en vrijstaande woningen, en aan de Burgemeester van Hoofflaan is een winkelstrip met bovenwoningen aanwezig.

De Burgemeester van Hoofflaan maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van Veldhoven en is de centrale weg in de wijk d'Ekker. Deze weg verbindt de Bossebaan met de Provincialeweg en Kempenbaan en is één van de aanloopstraten van het Citycentrum. Het plein aan deze straat, met kerk en klokkentoren, is een centraal punt in d'Ekker. Dit plein wordt bovendien hoofdzakelijk mede gebruikt ten behoeve van parkeren.

De directe omgeving rondom de projectlocatie wordt met name gebruikt voor de hoofdfunctie wonen in combinatie met, aan de Burgemeester van Hoofflaan, gemengde centrumfuncties (dienstverlening, maatschappelijke functies, horeca, kantoren en detailhandel). Direct ten zuiden van voorliggende projectlocatie zijn aan het begin van de 21^e eeuw twee appartementengebouwen (5 bouwlagen boven peil) gerealiseerd.



Afbeelding 3: Ligging projectlocatie (globaal groen omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving. (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 4: Ligging projectlocatie (globaal rood omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. luchtfoto. (Bron: PDOK Viewer)

Projectlocatie

Op navolgende afbeeldingen is de huidige situatie op de projectlocatie weergegeven. De projectlocatie is op de begane grond gedeeltelijk in gebruik voor een detailhandelsfunctie (Burgemeester van Hoofflaan 104) en voor een tandprothetische praktijk (Burgemeester van Hoofflaan 100). Voor het overige is de aanwezige bebouwing in gebruik voor wonen.

De bestaande bebouwing aan de Burgemeester van Hoofflaan is gedeeltelijk uitgevoerd in 3 bouwlagen met kap, en gedeeltelijk in 2 bouwlagen met kap. Tussen de beide panden is een doorsteek aanwezig, zodat het achtererf met garageboxen kan worden bereikt. Aan de achterzijde van het perceel is de bebouwing lager en o.a. in gebruik bedrijfsmatig, als bergingen bij de aanwezige woningen en voor garageboxen. Het perceel is in de huidige situatie volledig bebouwd, dan wel verhard. Groenstructuren ontbreken op de projectlocatie.



Afbeelding 5: Weergave projectlocatie vanaf Burgemeester van Hoofflaan. (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 6: Huidige situatie projectlocatie, hoek Burgemeester van Hoofflaan en Lange Kruisweg. (Bron: Google Streetview)



2.2 Nadere beschrijving voornemen

Voor onderhavige ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, met daarin enerzijds de activiteit buitenplans afwijken bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') en anderzijds de bouwactiviteit. Op de tekeningen en documenten als toebehorende aan de bouwactiviteit wordt de beoogde situatie exact weergegeven. In onderhavige paragraaf wordt de ontwikkeling dan ook meer schematisch (hoofdlijnen) beschreven. Voor een exacte weergave van het bouwplan zijn de documenten als toebehorend aan de bouwactiviteit leidend.

In Afbeelding 7 en Afbeelding 8 zijn sfeerimpressies opgenomen van het voorgenomen bouwplan. Doelstelling is de volledige sloop van de aanwezige bebouwing en vervolgens de realisatie van kwalitatieve nieuwbouw. Het bouwplan voorziet in totaliteit in 17 appartementen (huur), in verschillende prijsklassen, met een gedeeltelijke commerciële plint. De appartementen hebben allen een gebruiksoppervlakte $\leq 50 \text{ m}^2$. De appartementen zijn door hun aard, omvang en prijsklassen geschikt voor diverse doelgroepen. Het betreft o.a. eenpersoonshuishoudens, starters en senioren. (Alle appartementen zijn toegankelijk met lift.)

De commerciële plint wordt gerealiseerd aan de Burgemeester van Hoofflaan en bestaat uit een tweetal commerciële ruimtes, met per ruimte een gebruiksoppervlakte van circa 72 m^2 . Met commerciële functies worden hierbij functies bedoeld in de vorm van dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoorachtige functies.

Het bouwplan zal bestaan uit 4 bouwlagen. De begane grond zal worden gebruikt voor de 2 commerciële ruimtes, 1 appartement, 2 fietsenbergingen, 17 bergruimtes (1 bergruimte per appartement) en 12 parkeerplaatsen. De parkeer- en stallingsruimte kan worden bereikt middels een onderdoorgang aan de zijde van de Lange Kruisweg. De doorgang tussen de Lange Kruisweg en Burgemeester van Hoofflaan blijft overigens een doodlopende straat, de ontwikkeling brengt hierin geen verandering in. Er komt dus geen nieuwe autoverbinding tussen beide straten.

Op de 1^e verdieping worden 7 appartementen gerealiseerd. Het gedeelte boven het parkeervlak en de bergruimtes wordt voornamelijk voorzien van een sedum- en groendak en gedeeltelijk van tegelafwerking. De 2^e verdieping bestaat eveneens uit 7 appartementen, met daarnaast een galerij aan de achterzijde. Op de 3^e verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd.

Zoals volgt uit navolgende afbeeldingen is er een variatie in bouwhoogtes, waarbij de eerste 3 bouwlagen aansluiten op de naastgelegen bebouwing. Op de hoek, Burgemeester van Hoofflaan / Lange Kruisweg, is een hoogte-accent aangebracht middels een 4^e bouwlaag.

Het bouwplan voorziet in kwalitatief wonen, met per appartement eigen buitenruimte. Bovendien is ook nadrukkelijk aandacht geweest voor natuurinclusief bouwen (klimaatadaptatie en hittestress) met o.a. de toepassing van sedum- en groendaken. In het bouwplan is bovendien de toepassing van duurzame energie geïntegreerd, o.a. middels zonnepanelen en de toepassing van warmtepompen.



Afbeelding 7: Sfeerimpressie beoogde nieuwbouw (voorzijde). (Bron: MAG Architecten)



Afbeelding 8: Sfeerimpressie beoogde nieuwbouw (achterzijde). (Bron: MAG Architecten)

De Burgemeester van Hoofflaan is onderdeel van de stedelijke as: de verbindingslijn tussen Meerhoven in het noorden en De Run in het zuiden, via het Citycentrum. De lijn heeft op dit moment een sterk wisselend karakter. Een eenduidige oriëntatie van bestaande en nieuwe functies met



bebouwing kan een positieve bijdrage leveren aan de stedelijke as. Hierdoor ontstaat een meerwaarde voor het Citycentrum en een betere koppeling met Meerhoven en Eindhoven Airport. De zone biedt mogelijkheden voor het versterken van het stedelijk 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. Door stedelijke ontwikkelingen te concentreren aan de stedelijke as, kan het ruime, groene en deels dorpse karakter van de overige wijken worden behouden.

De groei van de Veldhovense woningvoorraad vindt grotendeels plaats op de uitbreidingslocatie Zilverackers. Het overige deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd op inbreidingslocaties. Hierbij moet worden ingezet op diversiteit in wonen. Om de woningmarkt in evenwicht te brengen, zijn meer woningen voor starters, senioren en eenpersoonshuishoudens nodig. Daarnaast moet de woonkwaliteit worden versterkt.

Het voorliggende project omvat de (her-)ontwikkeling van een bestaande verouderde woonlocatie met winkel en tandprothetische praktijk. In de beoogde situatie wordt voorzien in kwalitatieve nieuwbouw van een gebouw met 4 bouwlagen met 17 (huur)woningen (appartementen), en een commerciële plint op een gedeelte van de begane grond. De herontwikkeling zorgt voor zowel de projectlocatie, alsmede de omgeving, voor een kwaliteitsimpuls. Het bouwplan draagt bij aan een versterking van het stedelijke karakter en sluit bovendien aan op de markt vraag en behoefte naar (huur-)woningen. De woningen bevinden zich daarbij in verschillende prijsklassen en zijn daardoor onder meer mede geschikt voor starters, senioren en eenpersoonshuishoudens.

2.3 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

Onderhavig voornemen betreft de ontwikkeling van een gebouw, met in totaal 17 appartementen en 2 commerciële ruimtes. In de huidige situatie is de locatie echter ook al in gebruik voor een winkel, tandprothetische praktijk en wonen.

De projectlocatie bevindt zich in het centrum van Veldhoven, op een inbreidings-/herstructureringslocatie, en wordt dus ontsloten met de bestaande ontsluitingsstructuur van het centrum van Veldhoven. Door de ligging van de locatie is er sprake van een goede bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden.

De bestaande ontsluitingsstructuur krijgt verhoudingsgewijs een gering aantal extra motorvoertuigen per dag te verwerken, ten gevolge van het voorgenomen project. Het bouwplan is echter gering van omvang en qua aard en type passend bij het huidige gebruik van het centrum van Veldhoven. De bestaande ontsluitingswegen zijn geschikt voor deze toevoeging aan verkeersbewegingen en voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Parkeren

De gemeente Veldhoven heeft haar parkeerbeleid, met de bijbehorende normen, vastgelegd in de 'Parkeernormennota 2021'. De parkeernormen als opgenomen in deze nota zijn afgeleid uit de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

De gemeente Veldhoven kan hierbij worden ingedeeld in de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. De projectlocatie is hierbij gelegen in de 'rest bebouwde kom'. In de gemeentelijke parkeernota wordt gewerkt met een vaste parkeernorm per woning- of bedrijfstype, waarbij tevens het bezoekersaandeel is opgenomen.



Door de gemeente Veldhoven is een analyse gemaakt van de parkeerbehoefte van het huidige, bestaande gebruik op de projectlocatie. Hieruit volgt dat, op basis van de gemeentelijke parkeernormering, de huidige situatie een parkeerbehoefte heeft van 19,9 parkeerplaatsen. Echter, op basis van aanwezigheidspercentages bij de verschillende functies, leidt dit tot een gelijktijdige parkeerbehoefte van 17,4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is momenteel nu ruimte voor 3 parkeerplaatsen. Op de maatgevende momenten zijn in de huidige situatie derhalve ($17,4 - 3 =$) 14 tot 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd.

De parkeerbalans (o.b.v. de gemeentelijke parkeernormen) van de voorgenomen ontwikkeling is als volgt:

- 17 appartementen ($\leq 50 \text{ m}^2$ BVO) x 1,2 parkeerplaatsen = 20,4 parkeerplaatsen
- 2 behandelruimten (commerciële functies) x 2,4 parkeerplaatsen = 4,8 parkeerplaatsen
- *(Alternatief in plaats van behandelruimten: kantoor met baliefunctie, $1,5 \times 2,3$ parkeerplaatsen per $100 \text{ m}^2 = 3,5$ parkeerplaatsen)*
- Totaal = $20,4 + 4,8$ parkeerplaatsen = 25,2 parkeerplaatsen

- In mindering te brengen wegens huidige parkeerbehoefte openbare ruimte: 14 parkeerplaatsen.
- Minimaal te realiseren op eigen terrein: $25,2 - 14 = 11,2$ parkeerplaatsen.

In het bouwplan wordt op de begane grond voorzien in 12 parkeerplaatsen (gelijkvloerse parkeergarage). De ingang bevindt zich aan de Lange Kruisweg. Hierdoor wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

De fietsparkeernorm betreft 0,75 plaatsen per appartement (met een voorkeur voor 1,5 plaats per appartement). 17 appartementen x $0,75 = 12,75$ fietsen. 17 appartementen x $1,5 = 25,5$ fietsen. In het bouwplan wordt op eigen terrein voorzien in twee fietsenstallingen met ruimte voor tenminste 38 fietsen. Hierdoor wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

Op eigen terrein wordt dus voorzien in de parkeerbehoefte. Er wordt dus voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.



3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk worden de voor de ontwikkeling relevante zaken uit het nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven. Ook wordt aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt met het beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms



onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland, en voor elke levensfase, moet prettig kunnen wonen en voor een redelijke prijs. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt hierbij bij gemeenten en provincies. Het Rijk is daarbij hoofdzakelijk systeemverantwoordelijk (kaderstellend, stimulerend, sanctionerend, beschikbaar stellen van middelen).

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Onderhavige ruimtelijk besluit maakt het mogelijk om op de projectlocatie, gelegen in het centrumgebied van Veldhoven, te voorzien in kwalitatieve woningbouw. Er wordt hiermee dus bijgedragen aan de maatschappelijke behoefte tot woningbouw. Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing volgt bovendien dat het woningbouwplan in overeenstemming is met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 3.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst.

Voor de projectlocatie geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang, waarbij geen nationale belangen aangetast worden. Het voornemen is daardoor passend binnen de gestelde ambities uit de NOVI. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de NOVI zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter



bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen als hiertoe van toepassing worden in acht genomen, zodat onderhavig ruimtelijk besluit in overeenstemming is met het Barro.

De projectlocatie valt volgens de kaarten van de Rarro tevens in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. De projectlocatie ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Omdat in voorliggend ruimtelijk besluit geen windmolens met een dergelijke hoogte mogelijk worden gemaakt, is het besluit verder in overeenstemming met het bepaalde hierover in het Rarro.

Het project heeft betrekking op de realisatie van een gebouw met in de omgeving passende bouwhoogtes. Dergelijke bouwhoogtes waarvoor het Barro en het Rarro een bescherming kennen zijn bij het voorgenomen plan dus niet aan de orde. Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemeoid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitpraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Is dit het geval, dan is een laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre; hierna SGE) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in maart 2019 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

In het Afsprakenkader is vastgelegd hoe de afstemming van de woningbouwontwikkelingen binnen het SGE is geregeld. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over geplande uitbreidingslocaties en zijn ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle



woningbouwlocaties. De meest actuele behoeftcijfers liggen vast in de Woondeal. Zie voor de regionale afstemming paragraaf 3.3.

Op basis van de Woondeal en de krapte op de regionale woningmarkt is er de noodzaak om extra harde plancapaciteit te realiseren. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het SGE gemonitord en afgezet tegen de Woondeal en/of de dan actuele provinciale prognoses.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het voorliggende plan heeft betrekking op de realisatie van een woongebouw, met in totaal 17 woningen (appartementen) en twee commerciële ruimtes. De appartementen bevinden zich daarbij in verschillende prijsklassen. In de huidige situatie is de bestaande bebouwing echter ook reeds in gebruik voor gemengde centrumfuncties en wonen.

Het project ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een inbreidings-/herstructureringsplan. Het voorliggend plan bevindt zich tevens in het bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is sprake van een urgente woningbouwbehoefte, waarbij onderhavig planvoornemen voorziet in kwalitatieve nieuwbouw voor kleinere, dan wel betaalbare wooneenheden.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering (zie hiertoe o.a. navolgende paragrafen), waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige ontwikkeling, de realisatie van een woongebouw met gedeeltelijke commerciële plint, op een inbreidings-/herstructureringslocatie in het centrum van Veldhoven, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het betreft echter een woningbouwplan, waarmee wordt voorzien in een maatschappelijke (urgente) behoefte (voldoende woningen in passende typologieën). De nieuwbouw heeft bovendien aandacht voor de energietransitie, klimaatproof bouwen en draagt bij aan een concurrerende, duurzame economie. De ontwikkeling is daardoor passend in de provinciale Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.



3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning 2023). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening. De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is laatst gewijzigd vastgesteld d.d. 11 maart 2022. Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' (SVRO 2014) doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. De rechtstreeks werkende regels hebben betrekking op zaken als grondwaterwinning, ontgronden, veehouderijen en mestbewerking. Dergelijke activiteiten zijn met onderhavig plan niet aan de orde.

Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 9-tal kaarten, volgt dat de projectlocatie is gelegen ter plaatse van:

- Stedelijk gebied;
- Concentratiegebied;
- Diep grondwaterlichaam;
- Stalderingsgebied;
- Bescherming Natura 2000;
- Verbod uitbreiding veehouderij;

- Norm wateroverlast Stedelijk gebied;
- Vaarwegbeheer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 9. Hieruit volgt dat de projectlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied, van Veldhoven.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Aangezien een veehouderij niet van toepassing is bij onderhavige ontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' heeft rechtstreekse toepassing bij bepaalde activiteiten die bij onderhavig project niet van toepassing zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). Deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is dus van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Vaarwegbeheer' is gekoppeld aan regels over de onderlinge verdeling (provincie of desbetreffende gemeente) over het beheer van vaarwegen en havens. Vaarwegen en havens zijn op voorliggende projectlocatie niet van toepassing. Ook deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.



Afbeelding 9: Uitsnede Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, projectlocatie rood omkaderd weergegeven.



In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe paragraaf 3.1.3 van onderhavige toelichting).

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in het centrum van Veldhoven. Er is hierdoor sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (appartementen ≤ 50 m² GBO) en draagt daarmee tevens bij aan de leefbaarheid van Veldhoven.

De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.



De meerwaarderecreatie blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan de woningbouwbehoefte, de bijdrage aan de leefbaarheid van Veldhoven, de woningvoorraad van appartementen en de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de planinvulling.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onderhavige locatie is niet gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', maar in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Hierdoor is artikel 3.9 van de IOV niet van toepassing.

Structuren en aanduidingen

'Stedelijk gebied' en 'Concentratiegebied'

In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen. In dit artikel is opgenomen dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' (als hier van toepassing) kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen als:

- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling beschikt daarbij over de volgende eigenschappen:

- Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Er is sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie binnen het centrum van Veldhoven. Er wordt voorzien in kleinere appartementen. Uit de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.2) blijkt de behoefte naar dit type woningen. De ontwikkeling is passend binnen de regionale afspraken, zoals eveneens volgt uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt tevens dat de projectlocatie beschikt over een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Bij de uitvoering wordt waar mogelijk zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie (o.a. de toepassing van zonnepanelen en warmtepompen) en een groene inpassing (groen- en sedumdaken) ter voorkoming van hittestress en dit draagt bij aan klimaatadaptatie.

De stedenbouwkundige invulling op een inbreidingslocatie in het centrum van Veldhoven biedt bovendien mogelijkheden in het kader van een duurzame mobiliteit. Dit is echter ter verdere invulling aan de toekomstige bewoners.

Met de invulling van een woningbouwontwikkeling in het centrum van Veldhoven wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan wonen en werken in de Metropool- en Brainportregio Eindhoven en daarmee aan een duurzame, concurrerende economie.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.2.3 *Brabantse agenda wonen*

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

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

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

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de provinciale verordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en –programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt bovendien geconcludeerd dat Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft. De eerstkomende 10 tot 15 jaar (tot omstreeks 2030) moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk.

Een van de gesignaleerde demografische ontwikkelingen betreft dat in 2040 ruim 40% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens bestaat, en dat er een grote behoefte is aan kleinere, dan wel betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van appartementen aan de woningvoorraad. In de beoogde situatie is er sprake van in totaal 17 appartementen ($\leq 50 \text{ m}^2$ GBO). Deze woningen worden gerealiseerd op een inbreidings-/herstructureringslocatie in stedelijk concentratiegebied. Door de aard, omvang, ligging en prijsklassen, zijn deze appartementen o.a. geschikt voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens. Het betreft bovendien kleinere woonruimte, gedeeltelijk in de betaalbare klasse. De ontwikkeling is derhalve, op haar schaalniveau, passend binnen de beleidsuitgangspunten uit de Brabantse Agenda Wonen. De daadwerkelijke toe te voegen woningaantallen per gemeente worden regionaal afgestemd. Dit is door de gemeente Veldhoven voor onderhavige ontwikkeling gedaan.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. Dit is daarna op 13 december 2017 bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijk overleg van regio Zuidoost van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in 2018 de SGE visie op wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Ten slotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader en de Visie op Wonen zijn de navolgende:



- a. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- b. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.
- d. We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- e. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principes:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Doelen die moeten worden behaald zijn:

- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE; De principes gelden overall, maar het resultaat kan verschillend zijn (zgn. Level Playing Field);
- Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de "gezonde, slimme en duurzame stad".

Hoe gaan we dat doen?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkander en bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen".

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Dit doen zij bij woningbouwplannen van meer dan 80 woningen. Als het om minder dan 80 woningen gaat is het niet nodig dat het plan wordt voorgelegd aan het team. Deze (eventuele) score wordt vervolgens grafisch weergegeven in een web/kwaliteitsroos. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort en is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige ontwikkeling betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling (ruimschoots minder dan 75 - 80 woningen). In de beoogde situatie wordt een gebouw gerealiseerd met 17 appartementen, met een gedeeltelijke commerciële plint. Wel wordt aangesloten bij de ambities uit het afsprakenkader. Het betreft een inbreidings-/herstructureringslocatie binnen het stedelijk concentratiegebied.

Het voorgenomen woningbouwtype en de locatie passen bovendien binnen de gemeentelijke ambities, als vastgelegd in de gemeentelijke visiedocumenten. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de afgesproken Brainport Principes.



3.3.2 Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Een grote variëteit aan woonmilieus draagt bij aan de ontwikkeling van de Brainportregio.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in de regio Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Het SGE heeft behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze behoefteraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017 - in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.

Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024.

Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad Veldhoven

Ontwikkeling woningvoorraad Veldhoven	Scenario	2020-2024	2025-2029	2030-2039	Totaal
SGE	Prognose 2017	11.310	8.810	11.325	31.445
SGE	Woondeal 2019	26.990	10.710	24.290	61.990
Veldhoven	Prognose 2017	580	460	465	1.505
Veldhoven	Woondeal 2019	2.000	*	*	

Het MIRT-onderzoek gaat uit van verder gaande verstedelijking in Veldhoven rond het City Centrum en op De Run. Het MIRT-onderzoek wordt uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord Het Verstedelijkingsakkoord moet in november 2021 worden ondertekend en vormt de nieuwe basis voor de regionale woningbouwafspraken. In de tussentijd wordt hierop voorgesorteerd. De opgave voor Veldhoven zal hiermee wezenlijk hoger liggen dan zoals aangegeven in de prognoses van 2020.

Tabel 2: Plancapaciteit

Plancapaciteit (2021-2030)	Hard	Zacht	Totaal
SGE	15.160	24.350	39.510
Veldhoven	1.465	3.685	5.150

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavig project is gericht op de realisatie van een gebouw met 17 appartementen, met gedeeltelijke commerciële plint, en daagt daarmee bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen. Tevens is het voornemen passend binnen de voor Veldhoven tot doel gestelde woningaantallen.



3.4 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie is sprake van een omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken van het geldende planologische regime. Naast het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een (of meerdere) structuurvisies. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies en overige gemeentelijke beleidsdocumenten worden in navolgende paragrafen besproken.

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie geeft de gemeente Veldhoven aan waar ze als gemeente op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten;
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad;
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

In de omgevingsvisie zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het Citycentrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat ze streven naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden weergegeven.

Een van de genoemde gemeentelijke kernopgaven is het investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten. Vanuit de Kempen en de stad, vanuit binnen- en buitenland; elk jaar komen mensen in Veldhoven werken en vaak ook wonen. Deze (regionale) rol wil de gemeente Veldhoven ook in de toekomst blijven spelen. De druk op de regionale woningmarkt, en daarmee die van Veldhoven, is de afgelopen jaren echter sterk toegenomen. Het Stedelijk Gebied Eindhoven kent een grote vraag naar woningen die volgens prognoses ook op de lange termijn zal aanhouden. Bij een aanhoudende economische groei in deze regio, groeit Veldhoven naar verwachting verder door naar zeker 50.000 inwoners in 2040. Er ligt daarom een opgave om voldoende passende woningen te realiseren, anders droogt het aanbod op en hebben steeds minder huishoudens de kans om een woning te bemachtigen in de gemeente.

Na de realisatie van Zilverackers is er weinig ruimte om verder uit te breiden. Om de kwaliteiten en waarden van het buitengebied te behouden, heeft een verdere uitbreiding niet de voorkeur. Dit is in lijn met het provinciaal beleid en de ladder van duurzame verstedelijking welke toezien op inbreiden en transformeren, en dan pas uitbreiden. Dat betekent dan ook dat er op andere plekken in de gemeente verdichting plaats zal moeten vinden om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Het ligt voor de hand om wonen te concentreren in de nabijheid van voorzieningen en (H)OV-structuren. Vandaar de keuze om de verdichting te concentreren in en rondom het Citycentrum en de hoofdtoegangswegen naar het Citycentrum. Deze zone noemen we de Sterk Stedelijke Structuur.

Er ligt de komende decennia bovendien een opgave in de bestaande woningvoorraad. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad is immers reeds gebouwd. Ongeveer vier op de vijf woningen



is gebouwd voor grote huishoudens, voor gezinnen. In de praktijk wonen echter steeds vaker kleine huishoudens in deze woningen. Die trend zet zich door. Het gemiddelde huishouden wordt kleiner; het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens zal toenemen en het aandeel gezinnen wordt kleiner. Daar komt bij dat door de vergrijzing en extramuralisering (langer zelfstandig wonen van senioren) er meer vraag is naar woningen die voldoende aanpasbaar zijn voor alleenstaanden en bewoners met een zorgvraag. Het aantal 65+ zal tot 2040 ongeveer met de helft toenemen. Deze trends leiden tot een groeiende woningbehoefte. Ook oefenen andere trends en ontwikkelingen invloed uit op de woonbehoefte, zoals de toestroom van werkmigranten, de digitalisering, het toenemende milieubewustzijn, het thuiswerken en nieuwe manieren van samenleven. Speerpunt blijft de inzet op voldoende betaalbare woningen voor de lage- en middeninkomens.

Om ook in de toekomst voor een ieder een passende woning aan te kunnen bieden wordt in Veldhoven ook nu al volop ontwikkeld. Op de uitbreidingslocatie Zilverackers wordt met name ingezet op een gemengd grondgebonden programma, aanvullend op de stedelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld Eindhoven. Naar verwachting neemt tegelijkertijd de behoefte bij een deel van de (groeiende groep kleine) huishoudens toe om te wonen in meer stedelijke, multifunctionele en goed ontsloten gebieden (HOV) met een hoog voorzieningenniveau. Na de afronding van Zilverackers wil de gemeente in beginsel niet verder uitbreiden in het buitengebied, wellicht met de uitzondering van het invullen van een enkele rafelrand. Er wordt ingezet op het versterken van de buurten, voormalige dorpskernen en de bestaande stedelijke structuur. Hierbij wil de gemeente de meer stedelijke woonmilieus in de zone(s rondom) de Heerbaan, Citycentrum, en Burgemeester van Hoofflaan verder ontwikkelen en intensiveren. Hier wordt ingezet op een groene stedelijke ontwikkeling met een voor Veldhoven nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid, aanvullend op het regionale aanbod. Belangrijke elementen hierin zijn: functiemenging, een hogere dichtheid, meer mogelijkheden voor hoogbouw en stedelijke straatwanden, hoogwaardig openbaar vervoer, indien mogelijk een lagere parkeernorm in combinatie met slimme mobiliteit, het laten zien van innovatiekracht en design, maar ook het bevorderen van sociale samenhang en bovenal een aantrekkelijke, groene en gezonde leefomgeving. Daarmee worden stedelijke woonmilieus gecreëerd die werken voor iedereen. Met de verdichting op de genoemde plekken wordt niet alleen voorzien in de woningbehoefte, maar wordt ook gezorgd voor draagvlak voor voorzieningen en voldoende dichtheid voor hoogwaardig openbaar vervoer. Samen draagt dat dan ook weer bij aan de mobiliteitstransitie, waarbij er minder gebruik wordt gemaakt van de auto en meer van actieve mobiliteit (wandelen, fietsen) en het OV.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De locatie van de ontwikkeling ligt op de visiekaart in een aangeduide 'stadse woonstraat', binnen de 'gezonde en duurzame woonwijken'. Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Burgemeester van Hoofflaan, een van de aangeduide stadse woonstraten, uit de stedelijke hoofdstructuur van Veldhoven. Hier is volgens voornoemd beleid ruimte voor het accentueren van het stedelijke karakter van Veldhoven, door toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling. Het voorliggende plan omvat de (her-)ontwikkeling van een bestaande verouderde woonlocatie, met winkel en orthodontiepraktijk op de begane grond. In de nieuwe situatie wordt voorzien in een gebouw met 17 appartementen en een gedeeltelijke commerciële plint. De herontwikkeling zorgt voor zowel de planlocatie, alsmede de omgeving, voor een kwaliteitsimpuls. Bovendien wordt een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad, juist ook voor de doelgroepen waar extra behoefte aan is (kleinere, dan wel betaalbare woningbouw). Gelet op het voorgaande past het planvoornemen bij uitstek binnen de kaders van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie is tot stand gekomen in de context van een groter geheel, geeft een doorkijk naar het wonen in Veldhoven (zowel vanuit de technische als sociaal-maatschappelijke kant bezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn.

In de visie is aangegeven dat door de economische crisis er een stagnatie in de woningmarkt is opgetreden en een veranderende kijk op het wonen door burgers en professionals (instanties) is



ontstaan. Er zal bovendien 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, alsmede de vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag (de woningen moeten aanpasbaar zijn voor zorg aan huis).

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen. De programmering zal daarom flexibel zijn om in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de ontwikkelingen. Er ligt een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben. In aanvulling op (bestaande) wijkvisies zullen daarom woonprogramma's per wijk opgesteld worden die de gewenste ontwikkeling voor het woningaanbod in de wijk aangeven. Ter uitvoering worden programma's beschreven en afgestemd op prestatieafspraken die jaarlijks worden bijgesteld.

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven samen op twee regionale niveaus. Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) met 21 gemeenten en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE). In het SGE gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring. Daarnaast is er op SGE niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot urgentie voor kwetsbare doelgroepen.

De positie van Veldhoven in de regio zal worden versterkt door per onderwerp op het juiste niveau afstemming te zoeken met deze verschillende schaalniveaus (Stedelijk Gebied Eindhoven en gemeente). Actualisatie van de woonvisie is gepland voor 2022 / 2023 om o.a. de conclusies uit het verstedelijkingsakkoord te verwerken.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Zoals voorgaand reeds uitgebreid toegelicht draagt het voornemen bij aan een passende woningvoorraad, in de stedelijke structuur van de gemeente Veldhoven en op een passende herstructureringslocatie. Op een verouderde woonlocatie worden 17 appartementen (kleinere, dan wel betaalbare wooneenheden) gerealiseerd. Deze woningen zijn daarmee onder meer passend voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens, senioren (volledig liftoegankelijk) en starters.

Dat er een behoefte is aan het voorgenomen type woningen volgt bovendien uit de in maart 2022, door Platform31, in opdracht van de gemeente Veldhoven, uitgevoerde 'Trendanalyse Veldhoven en enkele aandachtspunten voor de nieuwe bestuursperiode in Veldhoven'.

De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd. Er is naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegategorisering.



Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige ontwikkeling is relatief gering van aard en omvang, het betreft de herstructurering van bestaande bebouwing, welke in de huidige situatie reeds in gebruik is voor een winkel, tandprothetische praktijk en wonen. Gelet op de aard en omvang raakt de ontwikkeling dan ook niet de gemeentelijke verkeers- en mobiliteitsopgaven. De toetsing van het project op het aspect verkeer en parkeren is nader uiteengezet in paragraaf 2.3.

3.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

Voor onderhavig project wordt een omgevingsvergunning gevraagd, met de activiteit afwijken bestemmingsplan en bouw. De gemeente Veldhoven voert welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes.

1. Sterk, stedelijke structuur. Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen; de gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden; daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot;
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren. Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorps kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorps beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroebelem'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren;
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden. Bij het realiseren van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. De gemeente ruimte aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat deze bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie plaatvinden en ingepast worden dat sprake is van een meerwaarde;
4. Aantrekkelijke woonwijken. Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied wordt hierbij ook gezien als een eigen wijk met een eigen karakter.

In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden gelden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria. Het betreft de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- a. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- b. Samenhand vormgeving, functie en constructie
- c. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- d. Schaal en maatverhoudingen
- e. Materiaal, textuur, kleur en licht

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige projectlocatie is gelegen in de sterk stedelijke structuur. De gekozen architectuur is passend bij de voorgeschreven uitgangspunten uit het ambitiedocument. Hiertoe heeft door de gemeente Veldhoven een welstandstoetsing plaatsgevonden. Bovendien zijn diverse



duurzaamheidsmaatregelen, waaronder de toepassing van duurzame energie, geïntegreerd in het bouwkundig ontwerp.

3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweezorg te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan er vanuit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van Veldhoven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling, gelet op haar ligging, voldoet aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig ruimtelijk plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 1. Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit zeer fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. De bodemlaag van 2,0 – 3,0 m-mv bestaat uit zwak tot sterk zandig leem. Vanaf 3,0 m-mv tot 5,0 m-mv bestaat de bodem uit matig fijn, matig siltig zand met een bijmenging van leem. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM01 (bovengrond) en MM02 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan xylenen en naftaleen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde concentraties in het grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. In het uitgevoerde onderzoek zijn geen boringen in pandig verricht.



Conclusie met betrekking tot het plangebied

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 3: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

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.

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: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Een woningbouwontwikkeling zelf betreft geen milieubelastende functie. Derhalve dient bezien te worden of de vestiging van woonfuncties ter plaatse aanvaardbaar is. Dit enerzijds vanuit dat er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds mag de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend zijn voor de bestaande bedrijfsvoering en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden.

Toetsing en conclusie met betrekking tot het plangebied

In de directe omgeving zijn, met name aan de Burgemeester van Hoofflaan, naast woonfuncties, diverse bedrijfsmatige centrumfuncties aanwezig, zoals horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en een sporthal. Het gebied kan derhalve dan ook worden aangemerkt als gemengd gebied. Door de levendigheid van het centrumgebied is er geen sprake van een rustige woonwijk van het type functiescheiding.

Op Afbeelding 10 is de ligging van de projectlocatie weergegeven, ten opzichte van de omliggende functies (bestemmingen). De geelgekleurde vlakken betreffen (burger)woonbestemmingen. In de Burgemeester van Hoofflaan is verder sprake van de bestemming 'Gemengd', waardoor een menging van centrummatige functies is toegestaan, zoals wonen in combinatie met dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel e.d. Aan Burgemeester van Hoofflaan 147-151 is, op ruim 80 meter afstand, een (binnen)sporthal aanwezig.

De projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van Veldhoven. In de huidige situatie is de aanwezige bebouwing reeds in gebruik ten behoeve van commerciële functies, en ten behoeve van wonen. De bestaande commerciële plint wordt ook met voorgenomen ontwikkeling voortgezet. Doordat de locatie in de huidige situatie reeds in gebruik is voor wonen, en is gelegen in een centrumgebied met diverse bestaande en omliggende woonfuncties, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor derden. Bovendien doordat er sprake is van wonen en centrummatige commerciële functies, heeft deze functie zelf geen relevante milieubelasting tot gevolg op omliggende locaties. Er dient derhalve enkel volledigheidshalve beoordeeld te worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de Burgemeester van Hoofflaan is een menging van centrummatige functies toegestaan, passend binnen een gemengde woonomgeving. In een dergelijk levendig centrumgebied heeft deze menging van functies geen invloed op het woon- en leefklimaat. Bedrijfsmatige centrumfuncties kunnen in een gemengde centrumomgeving milieukundig verenigbaar worden geacht met wonen.

De aanwezige en toegestane functies betreffen functies die milieukundig prima passend zijn in een levendig centrumgebied met functiemenging. Bovendien worden voldoende onderlinge afstanden gerespecteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is, bezien vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.



Afbeelding 10: Ligging projectlocatie (rood omkaderd) ten opzichte van de bestemmingen in directe omgeving.

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Industrielawaai

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van een bedrijf of (geluidgezoneerd) bedrijventerrein. Hierdoor is het aspect Industrielawaai niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim 5 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidszone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde voor onderhavig plan.



Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 4 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Het plangebied ligt in de akoestische aandachtzone van de Burgemeester van Hoofflaan, Lange Kruisweg, Lange Mees, Zoestraat en de Merefeltstraat. Alleen de Burgemeester van Hoofflaan betreft een zoneplichtige weg. De overige wegen betreffen 30 km/h wegen.

Door Gbs Milieuadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 2. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

Toets aan de Wet geluidhinder

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 61 dB Lden als gevolg van de Burgemeester van Hoofflaan. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden conform artikel 83 lid 2 wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen

Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Mogelijke maatregelen zijn stillere voertuigen, verlaging van de maximumsnelheid of een geluidreducerend wegdek.

- stillere voertuigen: een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch;
- verlaging van de maximumsnelheid: op een verlaging van het snelheidsregime op een weg kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen;
- geluidreducerend wegdek: een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. In onderhavige situatie zou de huidige asfaltlaag van de Burgemeester van Hoofflaan kunnen worden vervangen door bijvoorbeeld een dunnere deklaag type B. Een reductie van 4 dB kan hiermee worden bereikt. Bij een reductie van 4 dB wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden nog steeds overschreden. Derhalve is deze maatregel niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet tevens overwegende bezwaren van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van € 300,- per strekkende meter die dit met zich meebrengt kan dragen. Bij een lengte van circa 300 meter resulteert dit in een extra uitgave van circa € 90.000,-.

Overdrachtsmaatregelen

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Het aanleggen van een geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het scherm dient om doelmatig te zijn namelijk dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger geplaatst te worden.



Tevens dient het scherm relatief hoog te zijn om doelmatig te zijn voor de 1^e, 2^e en 3^e verdieping. Het aanleggen van een geluidsschermbaan ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. De kosten van een geluidsschermbaan bedragen circa €400,-/m² zodat het vanuit financieel oogpunt niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten kan dragen.

Bij een hoogte van bijvoorbeeld 5 meter en een lengte van 100 meter resulteert dit reeds in een extra uitgave van circa € 200.000,-. In onderhavige situatie is een scherm van 5,0 meter hoogte tevens niet afdoende voor de appartementen op de 2^e en 3^e verdieping zodat de kosten nog hoger zullen uitvallen.

Ontheffing hogere waarde

Omdat er sprake is van een binnenstedelijke situatie, geldt ter plaatse van de te projecteren woningen voor het aspect wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB Lden, met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden conform artikel 83 lid.2 Wgh.

Uit de bijgevoegde rapportage blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet voldoende efficiënt zijn om deze grenswaarde te bereiken. Hierdoor dienen ontheffingswaardes te worden aangevraagd vanwege wegverkeerslawaai, conform onderstaande tabel.

Tabel 5: Rekenresultaten maximale geluidbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110 g Wgh)

Omschrijving	Rekenhoogte (m)	Maatgevende weg	Geluidbelasting (dB Lden)	Hogere waarde (Ja/nee)
(1) Appartementen	10,5	Burg. van Hoofflaan	60	Ja
(2) Appartementen	1,5/4,5/7,5	Burg. van Hoofflaan	56	Ja
(3) Appartementen	10,5	Burg. van Hoofflaan	52	Ja
(4) Appartementen	4,5	Burg. van Hoofflaan	61	Ja
(4) Appartementen	7,5/10,5	Burg. van Hoofflaan	60	Ja
(5) Appartementen	4,5	Burg. van Hoofflaan	61	Ja
(5) Appartementen	7,5	Burg. van Hoofflaan	60	Ja
(6) Appartementen	4,5/7,5	Burg. van Hoofflaan	53	Ja
(7) Appartementen	4,5/7,5	Burg. van Hoofflaan	51	Ja
(14) Appartementen	10,5	Burg. van Hoofflaan	50	Ja



Geluidbeleid

Eén van de harde criteria van het provinciaal ontheffingsbeleid is het creëren van minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden (per lawaaisoort bekeken). Dat wil zeggen dat getoetst moet worden of een appartement een geluidluwe gevel heeft en een geluidluwe buitenruimte. Als hier niet aan voldaan wordt kan hier mogelijk van afgeweken worden indien er een gezamenlijke buitenruimte aanwezig is.

Uit de rekenresultaten van het uitgevoerde onderzoek is op te maken dat alle appartementen, behoudens appartementen type C (woning 1, 5 en 12) een geluidluwe gevel hebben. De appartementen beschikken wel over een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte (ter plaatse van het dak op de 1^e verdieping). Er wordt voorgesteld om de kozijnen in de westgevel van appartement 1, 5 en 12 te voorzien van gevelschermen (voorzetgevels, bijv. SilentAir). Middels de voorzetgevels kan een geluidluwe gevel gecreëerd worden voor deze appartementen en kan zodoende aan het geluidbeleid worden voldaan.

De voorgestelde maatregel tot het realiseren van een geluidluwe gevel voor de appartementen type C is verwerkt in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Geluidwering gevels

Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;K voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde hogere-waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de appartementen. Bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is een rapportage bijgevoegd waarin is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB. Tevens is in het rapport een overzicht van de benodigde voorzieningen weergegeven. Deze voorzieningen zijn daarbij verwerkt op de tekeningen als toebehorend aan de bouwactiviteit.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het aspect wegverkeerslawaai geldt dat er sprake is van een benodigde procedure hogere waarden. Omdat er sprake is van een stedelijke situatie, geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voor het aspect wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB Lden, met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden conform artikel 83 lid.2 Wgh. De hoogst berekende waarde betreft 61 dB Lden. Daarom is een afweging van de geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging, als opgenomen in het akoestisch onderzoek, worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op onder andere overwegende (verhoudingsgewijze) financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren.

Deze hogere waarden worden gelijktijdig met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning gevraagd. Doordat er sprake is van moderne, energiezuinige en kwalitatieve nieuwbouw, en middels de toepassing van aanvullende maatregelen, kan ook worden voldaan aan de eisen voor geluidwerendheid van de gevels. Dit is aangetoond in de documenten als toebehorend aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar binnenniveau.

Gelet op de ligging van de woningen in een binnenstedelijke omgeving en dat er per wooneenheid tenminste sprake is van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte, kan geconcludeerd worden dat het akoestisch woon- en leefklimaat aanvaardbaar kan worden geacht.



4.4 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke



verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Naast het waterbeheerprogramma heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimteveragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

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

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan



10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Beleid gemeente Veldhoven

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader openbare ruimte

De visie en strategie van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het huidige VGRP en daarnaast is een integraal beheerkader openbare ruimte opgesteld. Het Integraal beheerkader openbare ruimte beschrijft de ambities voor het beheer van de openbare ruimte voor de gemeente Veldhoven. Deze ambities zijn vertaald naar de assets en vastgelegd op de assetsheets (beheerplannen). Het doel hiervan is om eenduidig de kaders voor het beheer van de openbare ruimte vast te leggen op basis van het huidige beleid.

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.

Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie beschreven:

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren;
- Perceeleigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater;
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven;
- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, zoals bij de toevoeging van verhard of bebouwd oppervlak, 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 eigenaar 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:

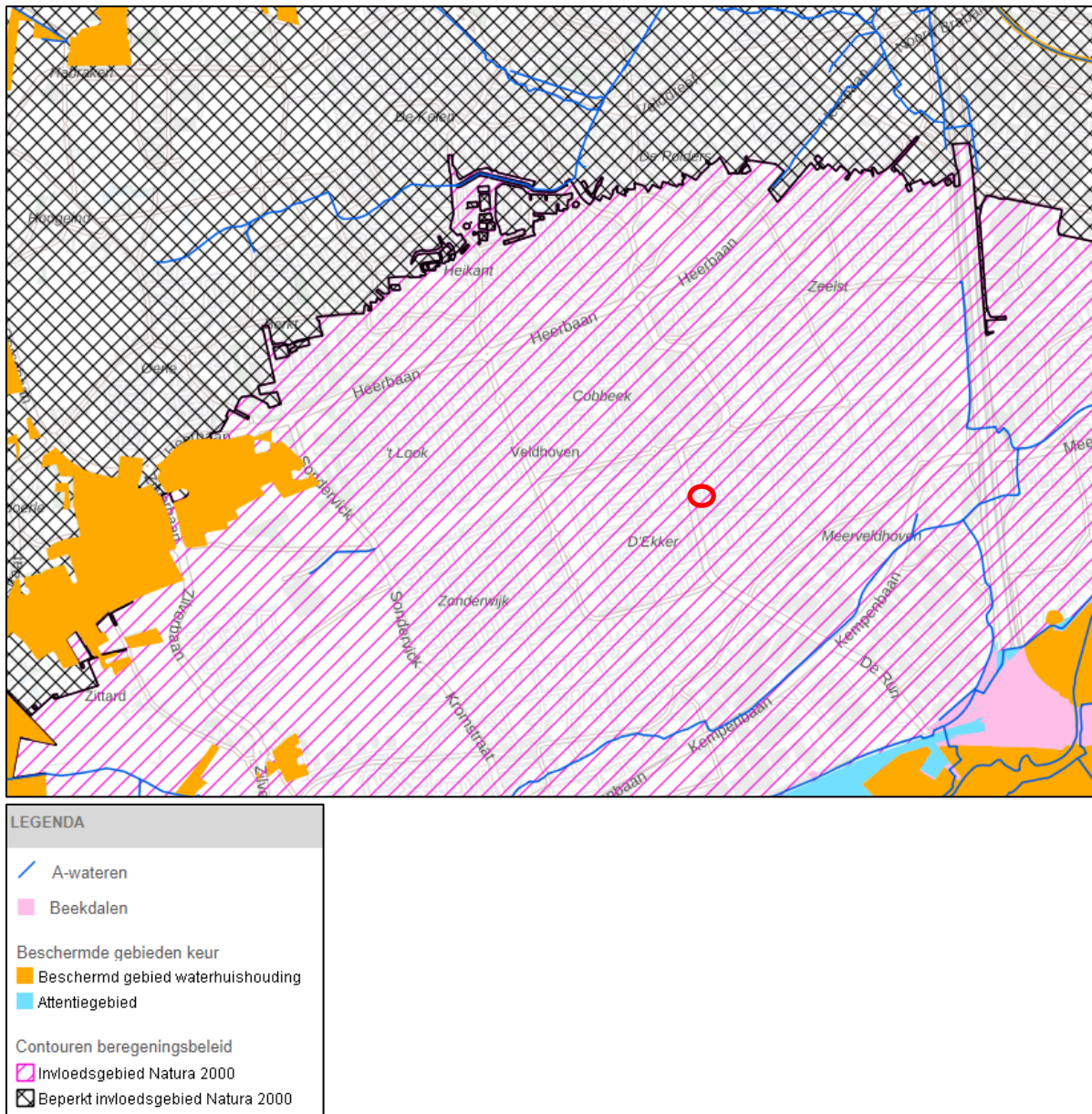
- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Toetsing en conclusie met betrekking tot het plangebied

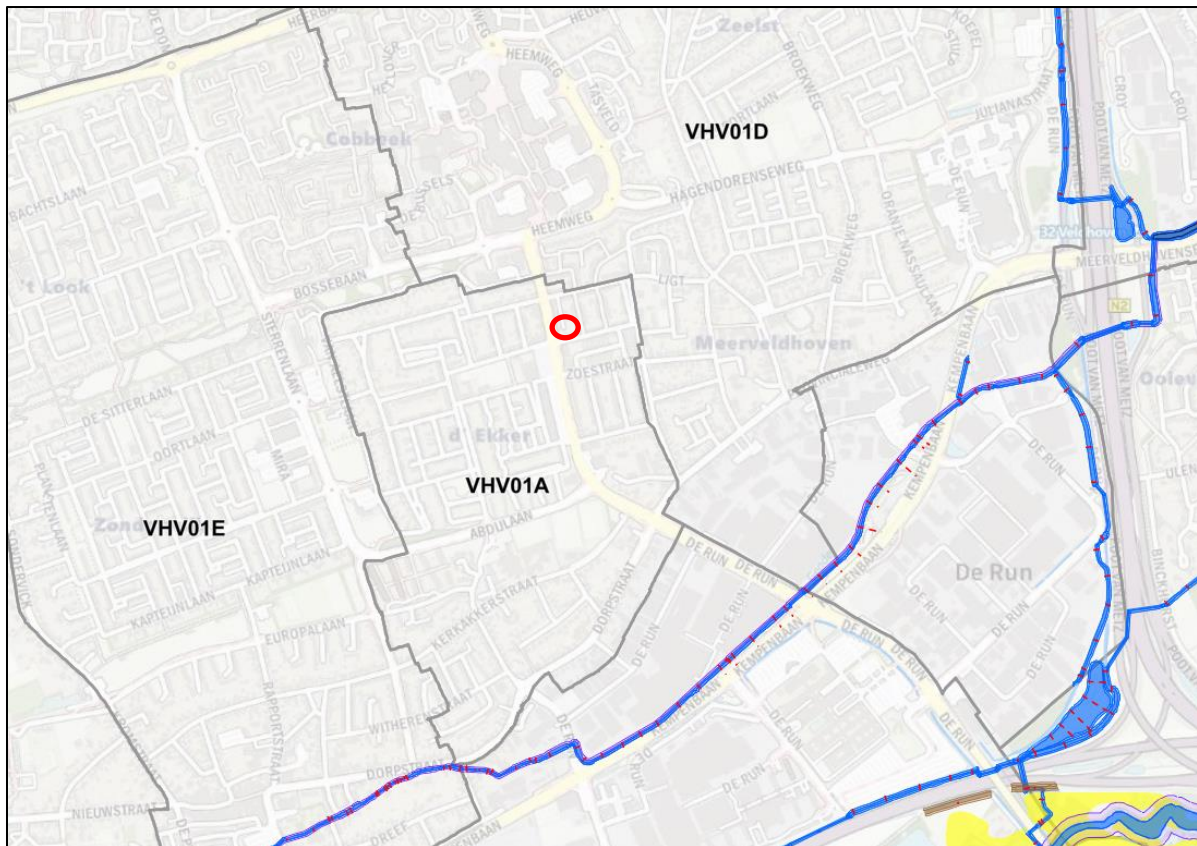
Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 11, volgt dat de projectlocatie niet gelegen is in een beschermd gebied. Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, of een boringvrije zone. Wel is de locatie gelegen in het 'invloedsgebied Natura 2000'. Het invloedsgebied Natura 2000 is aangemerkt als beschermingszone rondom Natura 2000-gebieden, waar ontwikkelingen die effect hebben op de grondwaterstand nadelig kunnen zijn voor de instandhouding van het Natura 2000-gebied. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet per definitie kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst echter geen grondwateronttrekking.

Uit de Keurkaart en de Leggerkaart, zie Afbeelding 12, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. Door de ligging van de projectlocatie in het centrum van Veldhoven zijn er in de directe omgeving geen oppervlaktewateren aanwezig.

Ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen zijn voor het overige geen relevante watergangen, of overige voorzieningen met een waterhuishoudkundige functie aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.



Afbeelding 11: Keurkaart beschermde gebieden, ligging plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 12: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Een toename van het bebouwd oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater (cumulatief effect).

De projectlocatie heeft een totale omvang van 740 m². Deze is in de huidige situatie reeds volledig bebouwd en verhard. In de beoogde situatie blijft dit ongewijzigd behouden. Doordat er geen sprake is van een toename van het bebouwd, of verhard oppervlak, geldt er zowel op grond van het Waterschapsbeleid, als op grond van het gemeentelijk beleid, geen verplichting tot de realisatie van hemelwaterberging. Doordat er geen wijziging in bebouwd of verhard oppervlak plaatsvindt heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

Initiatiefnemer is wel voornemens om een gedeelte van de daken te voorzien van sedum-, prairie- en groendaken (zie hiertoe de separaat bijgevoegde tekeningen van het bouwplan en Afbeelding 8). Deze daken hebben een (hemel)waterbufferende werking. Hemelwater kan hier worden gebufferd, alvorens het wordt afgevoerd. Dit draagt positief bij aan klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. Voor het overige wordt het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, met hemelwaterafvoeren afgevoerd naar de gemeentelijke hemelwaterriolering.

Het schoon hemelwater en vuilwater afkomstig van het nieuwe gebouw zal middels een gescheiden rioolsysteem worden aangeboden op de perceelsgrens, ten behoeve van de aansluiting op het bestaande rioleringssysteem van de gemeente.



Bij de bouw worden, ten behoeve van de waterkwaliteit, geen uitloogbare materialen toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeerverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan (of vergelijkbaar ruimtelijk besluit) moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

Er wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast valt het project, zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend.



Voorliggend ruimtelijk besluit maakt nieuwe woningen mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het verdedigbaar is om de woningen op deze plaats te realiseren. Daarbij is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool van Rijksoverheid en de GCN-kaarten. Met de tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof op deze plekken zijn.

Volgens de NSL-monitoringstool is op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof niet overschreden worden. Ook de komende decennia is een overschrijding niet te verwachten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Veehouderijen en geur

Om de beoogde situatie mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Hierbij dient o.a. onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de ligging van de projectlocatie in het centrum van Veldhoven is de afstand tot veehouderijbedrijven groot en de veehouderijendichtheid laag (dan wel non-existent). In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, worden voor veehouderijen richtafstanden gehanteerd voor het aspect geur van maximaal 200 meter. Binnen een afstand van 200 meter zijn geen veehouderijen aanwezig. Veehouderijen zijn tot op een afstand van tenminste 1,75 km afwezig.

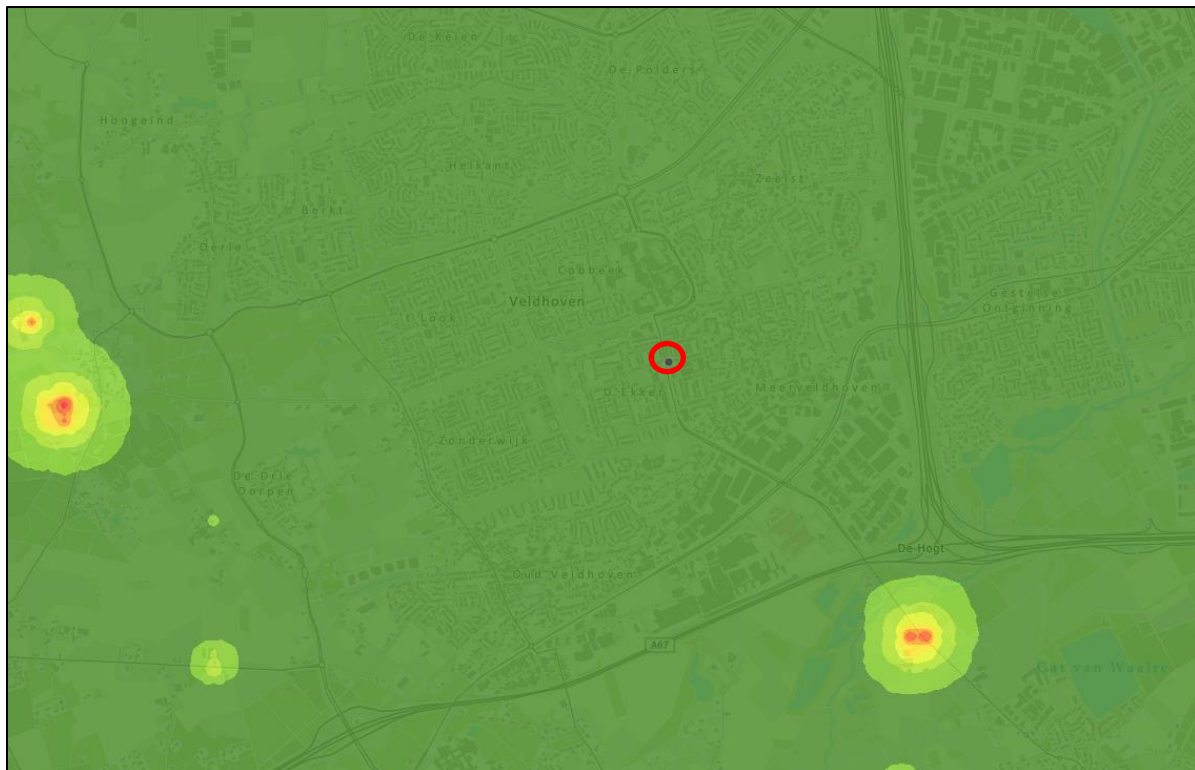
Volledigheidshalve is derhalve enkel een beschouwing van de achtergrondbelasting van geur gemaakt. De achtergrondbelasting van geur, betreft de geur ten gevolge van alle veehouderijen gezamenlijk. Dit betreft een goede graadmeter voor de milieukundige hinder ten gevolge van veehouderijbedrijven. Bovendien wordt het woon- en leefklimaat door veehouderijen in hoofdzaak bepaald door het aspect geur.

Voor de achtergrondbelasting van geur geldt geen formele normstelling. Hiervoor geldt een afweging in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dus of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De provincie Noord-Brabant hanteert in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (voor de toetsing vanuit veehouderijen) in de bebouwde kom een maximum van 12% geurgehinderden (dit komt in concentratiegebied overeen met een achtergrondbelasting van 10 OU_E/m^3). De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van 10 OU_E/m^3 . Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft kaarten opgesteld met betrekking tot de fysieke leefomgeving, op basis van de bij hen beschikbare data (WebBVB 03-2022). Een van deze kaarten heeft betrekking op de achtergrondbelasting van geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijbedrijven. Een uitsnede van deze kaart is bijgevoegd in Afbeelding 13.

Hieruit volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving, gezien vanuit het aspect geur van veehouderijen 'zeer goed' is (0 - 3 OU_E/m^3). Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de provinciale en gemeentelijke streefwaarde van 10 OU_E/m^3 . Voor dit aspect is derhalve sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Legenda

Achtergrondbelasting geur maart 2022

kwaliteit leefomgeving

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Afbeelding 13: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen in OU_E/m^3 ODZOB, peildatum 03-2022. Ligging projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.

4.7 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-



Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven.

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het centrum van Veldhoven. Binnen 2 kilometer rondom de projectlocatie zijn geen bedrijfsmatige geitenhouderijen aanwezig. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare gezondheidsrisico's hieromtrent.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;



- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

De projectlocatie is gelegen in het centrum van (stedelijk) Veldhoven. In de directe omgeving van de projectlocatie en het centrum van Veldhoven is de veehouderijendichtheid dus heel laag / non-existent (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant / Kernregistratie Dierverblijven (KRD)). De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is de 'Notitie Handlingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Dit heeft geleid tot een rekentabel met afstanden tot varkens- en pluimveehouderijen. De rapporten richten zich met name op deze diercategorieën, omdat bij deze bedrijven de emissie van fijnstof en grovere stofdeeltjes het hoogste is. Bij veehouderijbedrijven met andere diersoorten wordt er vanuit gegaan dat de emissie van fijnstof en daarmee gepaard gaand, endotoxinen, verhoudingsgewijs laag is en daarom geen relevant risico veroorzaakt.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter. Grootschalige varkens- en pluimveehouderijen zijn tot op ruime afstand (> 1,75 kilometer) van de projectlocatie afwezig. Er wordt vanuit endotoxines bezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.



Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

Het nieuwbouwplan is, gelet op het voorgaande, gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid, dus aanvaardbaar te achten.

4.8 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van het aspect volksgezondheid is het tevens wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële risico's ten aanzien van de (bedrijfsmatige) toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op open teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale driftreductie van 75% ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van de drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies).

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (zoals woningen). Uit het rapport 'Gewasbescherming en omwonenden' van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. De onderzoekscommissie vermoedt bovendien dat het risico voor omwonenden laag zal zijn ten opzichte van het risico voor beroepsmatig blootgestelden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter).

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

De projectlocatie is gelegen in het centrum van de Veldhoven en derhalve op ruime afstand van aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid, waaronder landbouwgronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. De projectlocatie is dus buiten de invloedssfeer van spuitzones (de zones waar drift van gewasbeschermingsmiddelen kan plaatsvinden) gelegen. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt dit aspect derhalve niet relevant geacht.

4.9 Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de



Natura 2000-gebieden. Vrijwel alle verantwoordelijkheden inzake natuurbescherming zijn bij de provincies komen te liggen.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen en projecten significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een project is vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming indien het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien een project geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan gelden geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand (bijvoorbeeld > 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

Op circa 1,6 kilometer is in zuidelijke richting het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied aanwezig. Het betreft de watergang De Run, behorende bij het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Deze watergang is niet stikstofgevoelig. Tussen de projectlocatie en het Natura 2000-gebied ligt o.a. de bebouwde centrumomgeving van Veldhoven en de snelweg A67. De dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats zijn gelegen op meer dan 4,2 kilometer vanaf de projectlocatie (in het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' in zuidelijke richting).

De Natura 2000-gebieden zijn dus op zeer ruime afstand gelegen, waardoor potentiële effecten wegens de aard en omvang van het project, de ligging van de locatie in de centrumomgeving van Veldhoven, en de zeer ruime afstand reeds kunnen worden uitgesloten. Door de aard van het voornemen, de ligging en de afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, dus reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de gebieden zijn geen effecten merkbaar vanuit de projectlocatie.

Eventuele stikstofrelevante emissies kunnen bijvoorbeeld plaatsvinden door stookinstallaties (CV-ketels) en vervoersbewegingen. In onderhavige situatie is ter plaatse van de projectlocatie sprake van bestaande bebouwing, welke momenteel in gebruik is ten behoeve van een winkel, tandprothetische praktijk en wonen. Naast verkeersbewegingen is er dus bovendien in de huidige situatie sprake van ruimteverwarming middels aardgas.

In de beoogde situatie wordt de bestaande verouderde bebouwing gesloopt en wordt kwalitatieve nieuwbouw gerealiseerd. Deze nieuwbouw wordt bovendien 'gasloos' uitgevoerd, waardoor er geen sprake meer is van potentiële stikstofemissie ten gevolge van ruimteverwarming (het verstoken van aardgas). In de beoogde situatie zullen enkel verkeersbewegingen restereren. Daar de projectlocatie echter is gelegen in een stedelijke centrumomgeving zullen de aan het project toe te schrijven verkeersbewegingen vrijwel direct zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

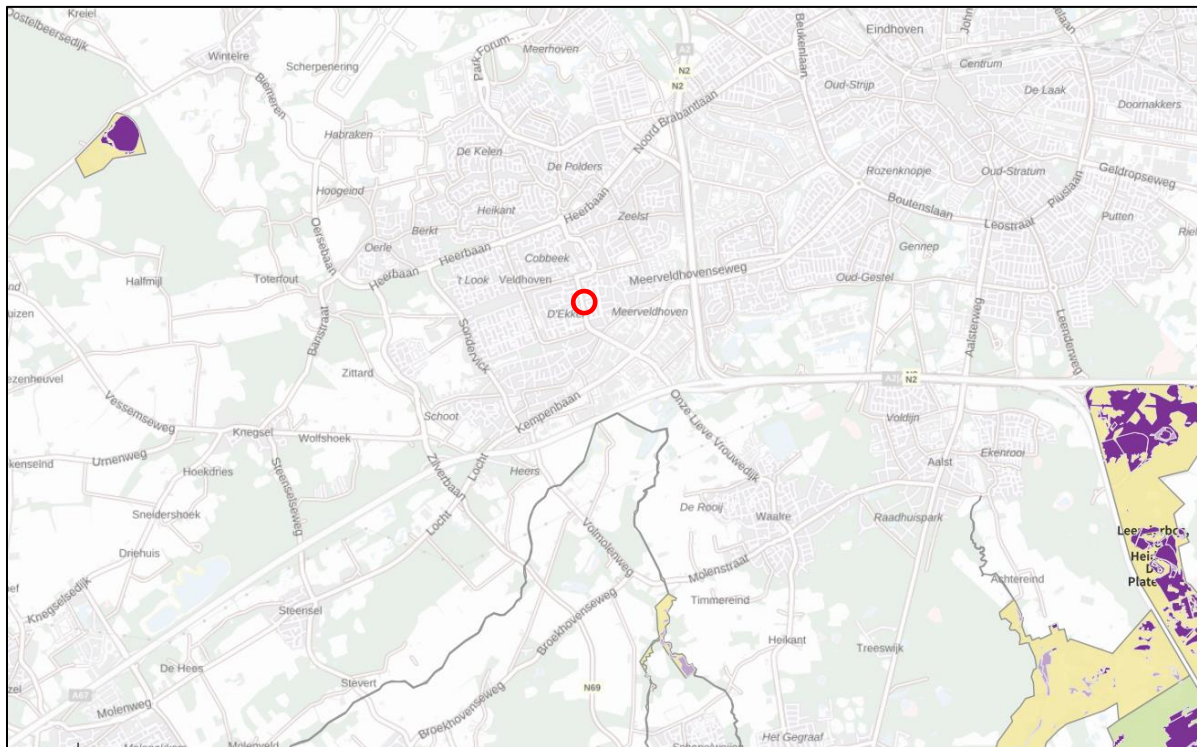
Gelet op de zeer ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van het project, en de wijziging ten opzichte van de referentiesituatie, is evident dat de beoogde situatie geen negatieve

effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Door de zeer ruime afstand tot de stikstofgevoelige habitats (> 4,2 kilometer) is bovendien evident dat er geen sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van de (kortdurende) sloop- en bouwactiviteiten, vanuit de projectlocatie op de Natura 2000-gebieden. Er is uitgesloten dat deze activiteiten een significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden hebben.

Volledigheidshalve zijn desondanks AERIUS-berekeningen uitgevoerd van zowel de gebruiksfase, als de sloop-, bouw- en aanlegfase. Deze berekeningen, met een toelichting op de gehanteerde input, zijn opgenomen in Bijlage 5. Uit de berekeningen met AERIUS Calculator volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Het project heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 14: Ligging projectlocatie (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden (geel / groen gekleurd) en stikstofgevoelige habitats (paars gekleurd). (Bron: AERIUS Calculator)

4.10 Flora en fauna

Het soortenbeschermingsregime is eveneens gereguleerd in de Wet natuurbescherming. Dit beschermingsregime is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.



Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. Het betreft een momentopname en bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement.

Huidige situatie projectlocatie

De planlocatie is gelegen in de bebouwde kern van Veldhoven. De locatie is volledig verhard en bebouwd. Het bestaat uit twee panden waarbij de onderverdieping bedrijfsruimte omvat. De bovenverdiepingen bevatten appartementen die worden verhuurd. Ten tijde van de inspectie was de locatie bewoond en in gebruik. De bebouwing is in goede staat van onderhoud en vertoont geen kieren, spleten of openingen door breuken. Spouwopeningen zijn afgezet met roosters. De beide panden hebben bakstenen muren en een dakpannen dak. De zolderruimtes van beide panden zijn betimmerd en geïsoleerd. Pand 100 tot met 102 heeft een uitbouw deels met dakpannen, deels met een enkellaags plat dak met bitumen. Achter een volledig betegelde binnenplaats staan drie garageboxen. De garageboxen hebben een plat bitumen dak. Pand 104 is over het gehele perceel bebouwd. De achterbouw is een plat dak met daarop een terras. Water- en groenstructuren ontbreken op de planlocatie zelf. Men is voornemens de bebouwing te slopen en 17 appartementen en twee commerciële ruimtes te realiseren op de locatie.

Flora

Bij de bureaustudie kwamen geen waarnemingen of meldingen van wettelijk beschermde soorten naar voren in de directe nabijheid van het plangebied. Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. De locatie laat zich omschrijven als volledig bebouwd terrein binnen de bebouwde kern. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Ongewervelden

Bij de bureaustudie kwamen geen waarnemingen of meldingen van wettelijk beschermde soorten naar voren in de directe nabijheid van het plangebied. Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen en kevers, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken.

Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Amfibieën, vissen en reptielen

Bij de bureaustudie kwamen geen waarnemingen of meldingen van wettelijk beschermde soorten naar voren in de directe nabijheid van het plangebied. Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is



landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Op basis van de deskstudie NDFP in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. Gedurende de sloopwerkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Alle potentiële nestlocaties (zowel in de bebouwing als de groenstructuren) waren visueel goed te onderzoeken. Openingen die geschikte vliegopeningen voor gierzwaluwen zouden zijn ontbreken. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te slopen bebouwing.

Op basis van de deskstudie NDFP in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie. Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermd soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Noord-Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn, boom- en steenmarter en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. De bebouwingsdelen op de planlocatie waren visueel goed te onderzoeken. Er zijn geen openingen in de bebouwing aanwezig die marterachtigen de toegang zouden kunnen geven tot de bebouwing. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen.

Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2021 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten:

- Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen,
- zijn er sporen van aanwezigheid en
- is er sprake van een foerageergebied?



De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vlemuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens een camera met endoscoop gebruikt. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vlemuizen ontbreken. De bebouwing vertoont nergens tussenruimtes of holtes die geschikt zijn als verblijfslocatie voor vlemuizen. De bebouwing is niet in gebruik als verblijfslocatie door vlemuizen. In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vlemuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vlemuizen. Op basis van de deskstudie NDFP in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vlemuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties in de te slopen structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.
- Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.

Concluderend, het aspect flora en fauna heeft geen beperkende gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

De wettelijke zorgplicht zal in acht worden genomen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

4.11 Externe veiligheid

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.



Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Afbeelding 15: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

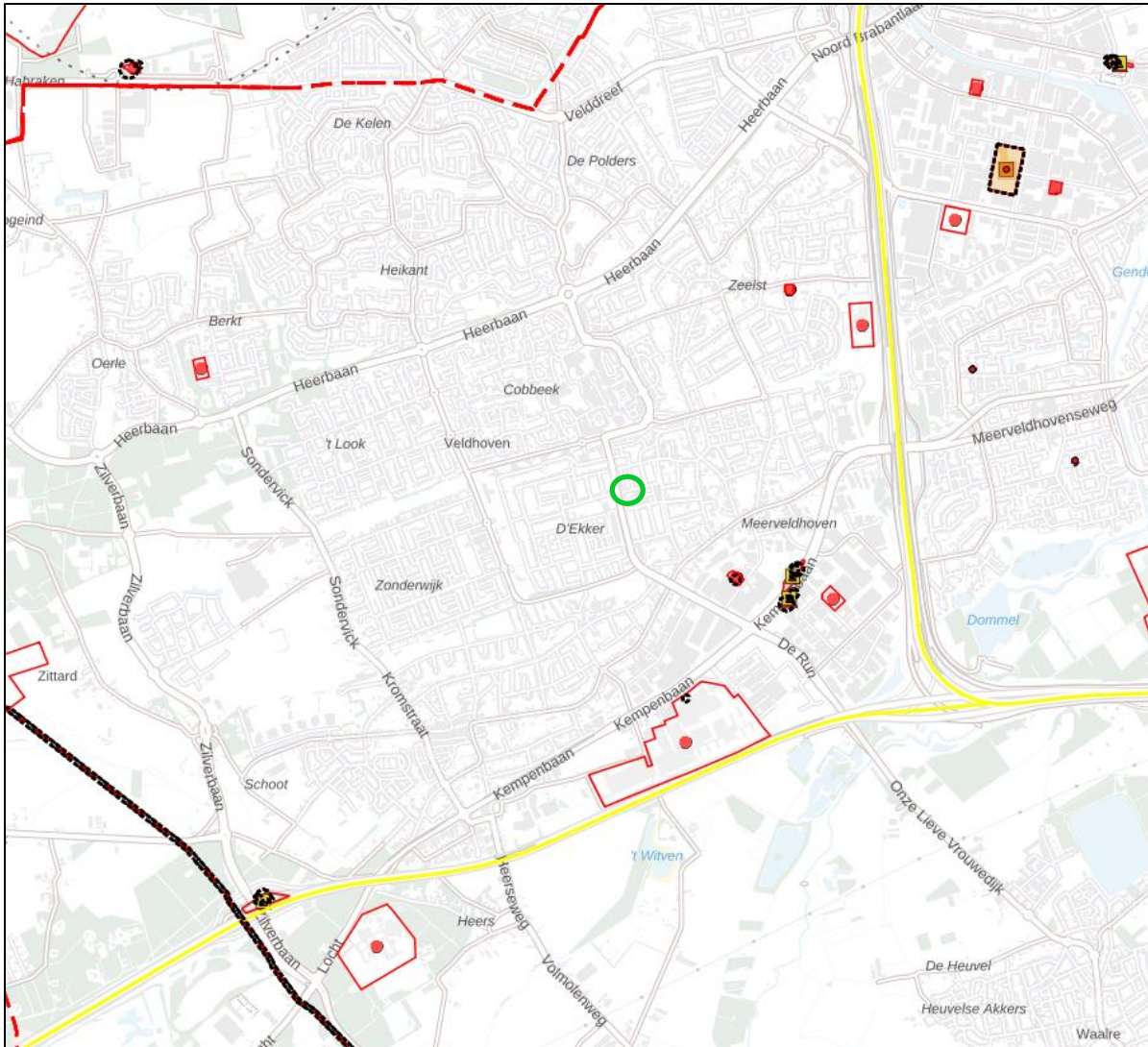
Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de projectlocatie risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 16. Uit de Risicokaart en de bijbehorende database volgt dat de projectlocatie buiten het invloedsgebied (en de bijbehorende risicocontouren) is gelegen van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes.

Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen relevante risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Door de ligging van de locatie binnen het centrum van Veldhoven en de aard van de gevraagde functie, kunnen zaken als bereikbaarheid door hulpdiensten, mogelijkheden bestrijdbaarheid in geval van calamiteiten, alarmeringsmogelijkheden en zelfredzaamheid als positief worden beoordeeld. Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart, plangebied globaal groen omkaderd weergegeven. (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

Op de projectlocatie, dan wel in de directe omgeving, zie hiertoe o.a. Afbeelding 16 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig. Dit aspect is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen.



4.13 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor de projectlocatie is bijgevoegd in Afbeelding 17. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie kent aan deze aspecten geen formele toetsing meer toe en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

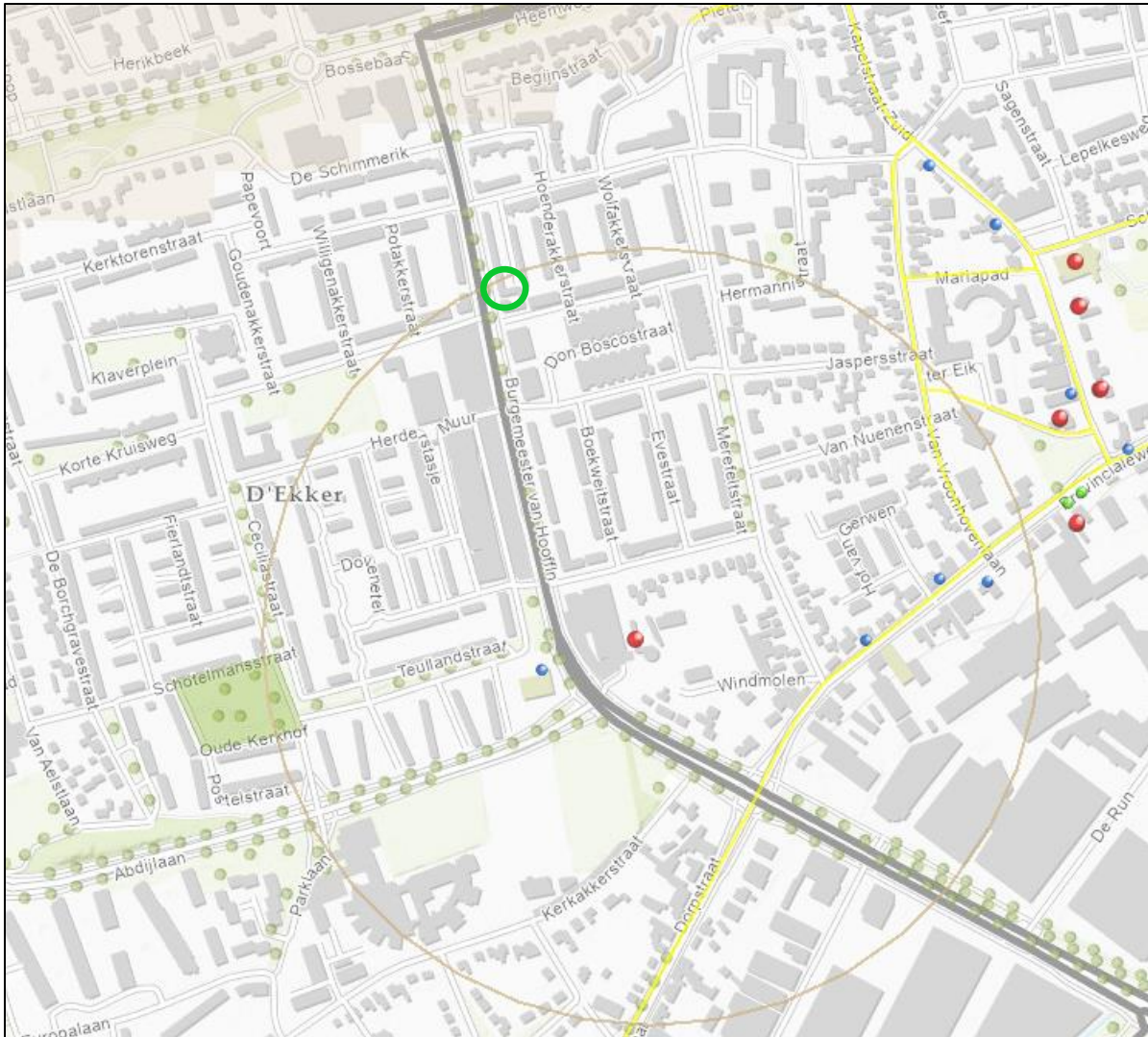
Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied
























Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de projectlocatie (op kaartlaag I) is gelegen binnen één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Kempen. De Kempen bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap, bestaande uit dekzandvlakten en -ruggen, beekdalen, vennen en kleine veenmoerassen, bossen, heidevelden en stuifzanden. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Deze aanduiding kent een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

Op de kaartlaag van het Rijk is geen sprake van aangewezen cultuurhistorische waarden op de projectlocatie, of in directe omgeving. Op of in de directe omgeving van de projectlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van monumentale bebouwing.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III) volgt de ligging van de projectlocatie aan de rand van de molenbiotop van de molen aan Windmolen 17 te Veldhoven. Molenbiotopen kunnen cultuurhistorisch worden beschermd ten behoeve van voldoende windvang richting de wieken van de molens, of wegens een zichtrelatie. Onderhavige projectlocatie is echter gelegen aan de uiterste rand van de molenbiotop. Bovendien is tussen de projectlocatie en de molen o.a. hogere bebouwing aanwezig, bijvoorbeeld de twee direct ten zuiden gelegen appartementencomplexen aan de Burgemeester van Hoofflaan. Door de aard en omvang van het project, en de ligging van de projectlocatie is er geen sprake van invloed op de molenbiotop.

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied, of nabij functies en bebouwing met cultuurhistorische waarden. Door de aard, omvang en ligging heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.



I Provinciaal belang cultuurhistorie	II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie	III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006
<ul style="list-style-type: none"> Regio  Complex van cultuurhistorisch belang  Archeologische landschappen  Cultuurhistorische vlakken  Cultuurhistorische landschappen  	<ul style="list-style-type: none"> Rijksmonumenten  Beschermde stads en dorpsgezichten  Archeologische monumenten  Indicatieve Archeologische waarden  	<ul style="list-style-type: none"> Monumentale bomen  Overige bouwkunst  Historische zichtrelaties lijn  Zichtrelatie  Historische zichtrelaties vlak  Eendenkooi  Molenbiotop  Schootsveld  Historische geografie <ul style="list-style-type: none"> Zeer hoog  Hoog  Redelijk hoog  Historische stedenbouw  Historisch groen  Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen 

Afbeelding 17: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal groen omkaderd weergegeven.



4.14 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

De gemeente Veldhoven heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie ...' met daaraan gekoppelde ondergrenzen en onderzoeksplicht. De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van 10 maart 2014.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

De projectlocatie heeft volledig de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend gekregen (zie hiertoe Afbeelding 2). Deze dubbelbestemming komt overeen met categorie 5 (gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde) uit de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart. De bescherming van deze dubbelbestemming is doorvertaald in artikel 20 van het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017'. Hierdoor geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,4 m.

Doelstelling is om de bestaande bebouwing te slopen en volledige nieuwbouw te realiseren. De totale omvang van de projectlocatie is 740 m². Doordat de projectlocatie ruimschoots kleiner is dan 2.500 m² is er geen sprake van een archeologische onderzoeksverplichting. Dit geldt zowel voor de sloop, als voor de nieuwbouw. Bovendien wegens de bouwactiviteiten ten behoeve van de huidige bebouwing en de daarmee gepaard gaande grondroeringen, kan reeds geconcludeerd worden dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden ter plaatse nihil is.

Het aspect archeologie heeft derhalve geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.



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

Het voornemen dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor projecten gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan als conclusie volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerste en tweede genoemde criterium volgt dat het project moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project betreft de ontwikkeling van een gebouw met in de nieuwe situatie in totaal 17 appartementen en 2 commerciële ruimtes. Derhalve dient geoordeeld te worden of het project kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', als opgenomen in categorie D 11.2 ('de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). De planontwikkeling valt hierbij in ieder geval ruimschoots beneden de gestelde grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst.

Door de voorgenomen uitvoering van het project, de stedenbouwkundige inrichting, de geringe omvang (740 m²), de geringe woningaantallen en de wijziging ten opzichte van de huidige situatie, kan het project niet worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. In de huidige situatie is het gehele perceel immers ook reeds in gebruik voor stedelijke functies, het betreft detailhandel, een tandprothetische praktijk en wonen.

Dit standpunt wordt bovendien gesteund door de jurisprudentie, ABRvS d.d. 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Dat plan voorzag in de realisatie van 12 vrijstaande woningen, verspreid over twee clusters (één cluster van 7 woningen en één cluster van 5 woningen). De Afdeling heeft hierbij geconcludeerd dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging een rol spelen. Bij het genoemde plan van de 12 vrijstaande woningen is geoordeeld dat, gelet op de omvang ervan, dit niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie



11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het project geen plicht geldt tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling. Bovendien is de voorgenomen activiteit ook niet aangewezen als MER-plichtig in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Toetsing plan en conclusie met betrekking tot het plangebied

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er in deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeksrapportages, een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Deze toetsing is inhoudelijk gelijk te stellen aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een dergelijk initiatief. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Veldhoven.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan (of vergelijkbaar ruimtelijk besluit) een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

De ontwikkeling die voorliggend besluit mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

5.2.1 Procedure algemeen

Het voornemen kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijkingsbesluit', artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze deelactiviteit maakt onderdeel uit van de totale aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijkingsbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd voor het eventueel instellen van beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het besluit daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het besluit bovendien in werking. De resultaten van de inzagetermijn zullen worden betrokken bij de besluitvorming.



5.2.2 *Omgevingsdialoog*

Initiatiefnemer heeft een participatietraject met de omgeving doorlopen. In Bijlage 4 is het plan van aanpak opgenomen, evenals een verslaglegging van de gevoerde omgevingsdialoog. Met de dialoog is de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Door initiatiefnemer zijn aandachtspunten en zorgen vanuit de omgeving, waar mogelijk, meegenomen in de geconcretiseerde uitwerking van het bouwplan dan wel tijdens de informatiebijeenkomst nader toegelicht. Uit de dialoog volgt dat er over het algemeen sprake is van draagvlak voor het project.

5.2.3 *Vooroverleg*

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing of in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

5.2.4 *Zienswijzen*

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbesluit zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing of in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.



6. CONCLUSIE EN AFWEGING

In het centrum van Veldhoven, in de wijk d'Ekker, is de projectlocatie aan de Burgemeester van Hoofflaan 100-102-104 en Lange Kruisweg 52 gelegen. In de huidige situatie is de aanwezige bebouwing in gebruik voor o.a. een tandprothetische praktijk en detailhandel, in combinatie met wonen. De projectlocatie is gelegen in de stedelijke as die Meerhoven en De Run verbindt. Hier is volgens het gemeentelijke beleid ruimte voor het accentueren van het stedelijke karakter van Veldhoven, door toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling.

Het voorliggende project omvat de (her-)ontwikkeling van een bestaande verouderde woonlocatie met winkel en tandprothetische praktijk op de begane grond. In de beoogde situatie wordt voorzien in kwalitatieve nieuwbouw van een gebouw met 4 bouwlagen met 17 (huur)woningen (appartementen), en een commerciële plint op een gedeelte van de begane grond. De herontwikkeling zorgt voor zowel de projectlocatie, alsmede de omgeving, voor een kwaliteitsimpuls. Het bouwplan draagt bij aan een versterking van het stedelijke karakter en sluit bovendien aan op de (urgente) marktvraag en behoefte naar (huur-) woningen (kleinere, dan wel betaalbare woonruimte).

De projectlocatie valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017', als vastgesteld d.d. 19 december 2017. Het voorgenomen project wijkt af van dit geldende bestemmingsplan, met name ten aanzien van het ter plaatse toegestane aantal woningen en een deel van de bouwregels (o.a. toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage). Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplannen te worden afgeweken van het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken. Op 15 juni 2021, registratienummer 21.0000396, is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven een positief principebesluit genomen omtrent de voorgenomen medewerking aan het project. Sindsdien is het project, in overleg met de gemeente Veldhoven, geconcretiseerd tot voorliggend bouwplan.

De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. Onderhavige ruimtelijke onderbouwning maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en heeft als doel om aan te tonen dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het project is getoetst aan de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Deze beleidsdocumenten vormen geen belemmering voor het initiatief, behoudens het geldende bestemmingsplan (zoals voorgaand toegelicht). Het voornemen is echter wel passend in de gemeentelijke visiedocumenten, waaronder de woonvisie, doordat een bijdrage wordt geleverd aan een passende woningvoorraad in Veldhoven. Om af te wijken van het bestemmingsplan wordt onderhavige omgevingsvergunning aangevraagd.

Tevens is het project getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en sectorale wet- en regelgeving. Hieruit is gebleken dat het initiatief voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Er wordt bovendien een zorgvuldige ruimtelijke procedure doorlopen om het voornemen te realiseren, waaronder een gevoerde omgevingsdialoog, en inspraak en vooroverleg conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Concluderend, de voorgenomen ontwikkeling aan de Burgemeester van Hoofflaan 100-102-104 en Lange Kruisweg 52 te Veldhoven is ruimtelijk aanvaardbaar. Het bevoegd gezag kan daardoor besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna

Bijlage 4: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 5: Berekeningen stikstofdepositie AERIUS Calculator

