

Aa

# Bestemmingsplan Vilderstraat

Toelichting

GEEF RUIJTE  
AAN GOED WONEN  
IN VELDHOVEN



**ACCENT**  
adviseurs

VAN DE FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

# Colofon

**Titel:** Bestemmingsplan Vilderstraat  
Toelichting

**Auteur(s):** Rowie van den Aker / Joost Nijssen  
**Gemeente:** Veldhoven  
**Projectnaam:** Bestemmingsplan Vilderstraat, Veldhoven  
**Projectnummer:** 19039  
**Datum:** 6 februari 2024  
**Status:** vastgesteld

**Contactadres:**

Luchthavenweg 13E  
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E [contact@accentadviseurs.nl](mailto:contact@accentadviseurs.nl)

I [www.accentadviseurs.nl](http://www.accentadviseurs.nl)

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Leeswijzer	7
<b>2. Planvoornemen</b>	<b>8</b>
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
<b>3. Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
<b>4. Omgevingstoets</b>	<b>31</b>
4.1 Bodem	31
4.2 Geluid	32
4.3 Luchtkwaliteit	33
4.4 Externe veiligheid	34
4.5 Bedrijven en milieuzonering	36
4.6 Verkeer en parkeren	37
4.7 Watertoets	38
4.8 Natuurwetgeving	46
4.9 AERIUS berekening	47
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	48
4.11 Economische uitvoerbaarheid	49
<b>5. Juridische opzet</b>	<b>51</b>
5.1 Algemeen	51
5.2 Bestemmingen	51
<b>6. Procedure</b>	<b>52</b>

6.1	Voorontwerpbestemmingsplan	52
6.2	Ontwerpbestemmingsplan	54

<b>Bijlagen</b>	<b>55</b>
-----------------	-----------

Bijlage 1 — Inrichtingsplan landschapspark	55
Bijlage 2 — Ruimte-voor-ruimtetitels	55
Bijlage 3 — Bodemonderzoek	55
Bijlage 4 — Akoestisch onderzoek	55
Bijlage 5 — Quickscan Natuurwetgeving	55
Bijlage 6 — Stikstofdepositieonderzoek	55
Bijlage 7 — Programma van Eisen Inventariserend veldonderzoek archeologie	55
Bijlage 8 — Notitie beantwoording van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	55



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Land 's-Heeren is voornemens om twee nieuwe woningen te realiseren, één woning komt aan de Vilderstraat in Veldhoven, de andere woning komt aan de Berkt in Veldhoven. Deze twee nieuwe woningen komen aan weerszijden van een bestaande woonboerderij. Het geldende bestemmingsplan Kernrandgebied is vastgesteld op 23 juli 2014. In het geldende bestemmingsplan heeft de planlocatie de functie Agrarisch – Kernrand. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan, vanwege de beoogde woonfunctie.

Om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken op de planlocatie is een nieuw bestemmingsplan nodig voor de planlocatie. Om deze planologische procedure te kunnen volgen is een toelichting, regels en verbeelding nodig, inclusief de benodigde onderzoeken. Deze toelichting van het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 1.2 Ligging en begrenzing

De voorgenomen planlocatie is gelegen aan de Vilderstraat in Veldhoven. Een luchtfoto van de planlocatie is weergegeven in Figuur 1, de planlocatie is aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 1: luchtfoto planlocatie

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het realiseren van twee vrijstaande woningen en het aanleggen van landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het gaat hierbij om kavels 1309 en 1310. De huidige begrenzing van de kavels is weergegeven in Figuur 2.



Figuur 2: huidige kavels planlocatie

### 1.3 Leeswijzer

Deze toelichting start na de inleiding in hoofdstuk twee met een verdere beschrijving van het plan van Land 's-Heeren. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. In het vierde hoofdstuk worden de omgevingsaspecten verantwoord, bijvoorbeeld verkeer en parkeren, luchtkwaliteit en archeologie. In hoofdstuk vijf wordt de juridische opzet besproken en in het zesde en laatste hoofdstuk wordt de procedure verder toegelicht.



## 2. Planvoornemen

### 2.1 Bestaande situatie

#### Wijdere omgeving

Figuur 3 geeft het plangebied in zijn wijdere omgeving weer.



Figuur 3: wijdere omgeving



Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk gebied van Veldhoven en besloten landelijk gebied met gemengd gebruik. Van oorsprong ligt hier de buurtschap Berkt, een bebouwingscluster van boerderijgebouwen. Inmiddels reikt het woongebied van Veldhoven tot aan dit bebouwingscluster, dat daardoor onderdeel is geworden van de kernrandzone. De voorziene locaties van beide nieuwe woningen worden onderdeel van het bebouwingscluster.

#### Directe omgeving en plangebied

In de huidige situatie is de planlocatie in gebruik als agrarische grond en grenst aan weerszijden van de woonboerderij Vilderstraat 1 aan de openbare weg, respectievelijk Vilderstraat en Berkt.



*Figuur 4: bestaande situatie zuidelijke planlocatie*



*Figuur 5: bestaande situatie noordelijke planlocatie*

Figuur 4 en Figuur 5 geven de huidige situatie op de planlocatie weer, op Figuur 5 is ook een deel van de bestaande boerderijwoning zichtbaar.

## 2.2 Toekomstige situatie

Figuur 6 bevat het stedenbouwkundig schetsontwerp met de toekomstige situatie.



Figuur 6: stedenbouwkundig schetsontwerp

In het stedenbouwkundig schetsontwerp is rekening gehouden met een versterking van de dorps rand en het realiseren van een aantrekkelijk dorps ensemble van gebouwen. Die wordt verkregen door historische relictten, zoals oude wegen, lanen en boerderijen met erfbeplanting, te respecteren, de kwaliteit van het omringende landschap te versterken en te zorgen voor een landschappelijke inpassing in de omgeving. De monumentale boerderij Vilderstraat 1 is centraal gesteld in het ontwerp.

### Nieuwe woonpercelen

Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het bestaande woonperceel Vilderstraat 1 wordt een nieuw woonperceel aangelegd. De oppervlakten van de woonpercelen bedragen ongeveer 2.600 m<sup>2</sup>. Beide woonpercelen bieden ruimte aan de bouw van een vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag en worden voorzien van een zadeldak.

Het is wenselijk om het zicht vanaf de straat Berkt en de kruising Berkt-Vilderstraat op het monumentale boerderijgebouw Vilderstraat 1 te behouden. De nieuwe gebouwen op het zuidelijke perceel worden daarom achter het verlengde van de achtergevellijn van het boerderijgebouw gebouwd. Hiervoor is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen.

Om een ensemble van gebouwen te realiseren worden er eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen. De massa van deze gebouwen refereert aan langevelboerderijen. Er worden natuurlijke materialen gebruikt, zoals baksteen, hout en glas. De daken mogen worden bedekt met dakpannen, leien of riet. De uitstraling van de gevels mag klassiek of eigentijds zijn. Figuur 7 bevat enkele referentiebeelden.



*Figuur 7: referentiebeelden nieuwe woningen*



De erfafscheidingen van de nieuwe woonpercelen bestaan uit hagen, die aan de voorzijde van de woningen laag zijn, zodat er contact is met de straat. Achter de voorgevels van de woningen zijn de hagen hoger om een besloten achtertuin te creëren.

Aan de landschappelijke achterzijde (westzijde) van de woonpercelen is het wenselijk een robuustere landschappelijke inpassing aan te leggen in de vorm van singels van opgaand groen, eventueel op een grondwal van beperkte hoogte (maximaal 1,5 meter).

De percelen worden rechtstreeks op de Vilderstraat respectievelijk Berkt ontsloten.

#### Landschapspark

Het perceel ten westen van de (nieuwe) woningen wordt landschappelijk ingericht, met opgaand groen en een waterpartij. Deze landschappelijke inpassing gaat onderdeel vormen van het Landschapspark Oerle, dat stapsgewijs zal worden aangelegd. Een beschrijving van het landschapspark is opgenomen in paragraaf 3.2.2.

Bureau van Nierop heeft een inrichtingsplan opgesteld voor het gebied. Dit inrichtingsplan is als bijlage 1 bijgevoegd. Figuur 8 bevat de tekening met de inrichting van het gebied.





*Figuur 8: uitsnede inrichtingsplan*

Het gebied wordt ingericht als kruidenrijk grasland, met struweelzones en een poel. De nieuwe beplanting bestaat uit inheemse soorten. Daarnaast zijn een bijenhotel, enkele refugia voor marterachtigen en een valkennest voorzien. Het gebied is openbaar toegankelijk. Er worden paden aangelegd en zitbankjes geplaatst.

De aanleg van het landschappelijk groen vormt een deel van de 'tegenprestatie' voor het realiseren de nieuwe woningen. Voor het overige deel worden ruimte-voor-ruimte-(deel)titels verworven.



## 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie lange termijn ambities van het Rijk tot 2040. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2018. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities of doelstellingen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden.

- 1 Rijkswaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam



- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten een bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Verordening Ruimte maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf elf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met twee woningen en is dus niet ladderplichtig. Er is daarmee voldaan aan de doelstellingen en uitgangspunten uit de Verordening Ruimte.

### Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten en verder onderzoek omtrent nationaal beleid is niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middellange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** de internationale concurrentiepositie van Brabant is verstrekt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

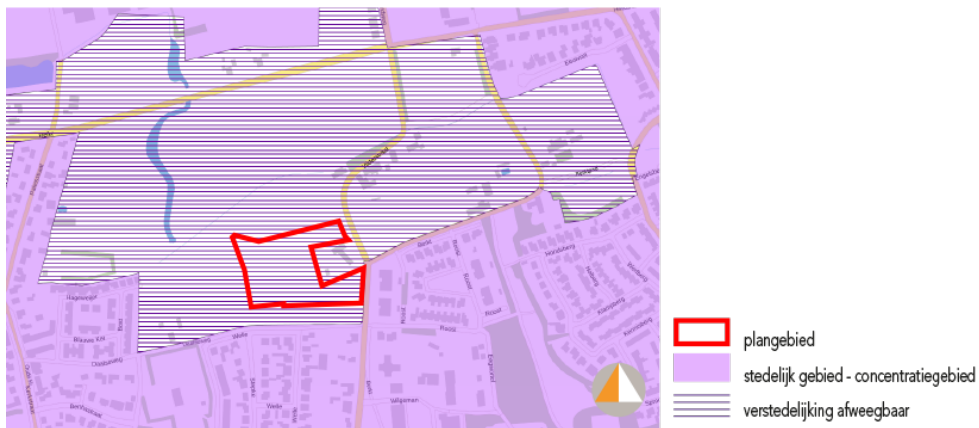
De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

#### De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het 'landelijk gebied', zie onderstaande afbeelding.



Figuur 9: uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed (IOV)

#### Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Het toevoegen van woningen aan het 'landelijk gebied' is slechts in bepaalde gevallen mogelijk. Eén van de mogelijkheden betreft 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. In artikel 3.77 IOV is opgenomen dat dit maatwerk uitsluitend is toegestaan binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Volgens artikel 3.78 IOV is nieuwvestiging (van woningen) mogelijk als:

- A de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- B de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- C de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- D de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;
- E is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- F de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- G bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

- Ad A Voorliggend bestemmingsplan omvat de bouw van twee nieuwe woningen en de aanleg van een deel van een landschapspark. De initiatiefnemer draagt financieel bij aan de aanleg van het landschapspark. De wijze waarop is nader beschreven onder ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’.
- Ad B Het gebied ten noorden van Oerle – waarbinnen onderhavig plangebied ligt – biedt beperkt ruimte aan de bouw van woningen. Deze woningen worden gesitueerd bij een nieuw te realiseren landschapspark. De initiatiefnemers van de woningen dragen financieel bij aan een deel van het landschapspark.
- Ad C De meerwaardecreatie omvat de aanleg van een landschapspark, dat openbaar toegankelijk is en daarmee bijdraagt aan algemene belangen.
- Ad D Het gebied Oerle-Noord is een karakteristiek gebied tussen de bebouwde kom van Oerle en bedrijventerrein Habraken. Het gebied kenmerkt zich door het open landschap met her en der bebouwing. De kracht van het gebied is gelegen in het middengebied. Het betreffende gebied is al deels aangelegd als natuurgebied en afwatering ten behoeve van bedrijventerrein Habraken.

Het is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gewenst om het middengebied open te laten en het landschap daar waar mogelijk te versterken. Daarbij kan door middel van wandelpaden de toegankelijkheid voor de omwonenden worden verbeterd zodat dit gebied beter beleefd wordt. Aan de gebieden om het middengebied heen is de toevoeging van een beperkt aantal woningen denkbaar, mits de zichtlijnen en open structuren naar het middengebied behouden blijven.

In 2019 heeft de gemeente Veldhoven het Richtinggevend document Oerle-Noord opgesteld. Dit geeft weer hoe woningbouw op beperkte schaal (financieel) kan bijdragen aan een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het middengebied. Het richtinggevend document is uitgewerkt in vastgelegd in de Visie Landschapspark Oerle. Het landschapspark wordt ruwweg begrensd door het bedrijventerrein Habraken, De Oude Kerkstraat, de straat Welle en de woonpercelen aan de Heikantsebaan. Onderstaande figuren geven de inrichting van het landschapspark weer. Het landschapspark wordt stapsgewijs aangelegd, steeds als onderdeel van een woningbouwproject. Onderhavig plangebied met de twee beoogde woningen is hierop aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie



Figuur 10: Visie Landschapspark Oerle - themakaart





Figuur 11: Visie Landschapspark Oerle - visiekaart

Figuur 12 geeft een uitsnede van de visie voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan weer. De inrichting van het plangebied is afgestemd op deze visie.



Figuur 12: Visie Landschapspark Oerle - uitsnede visiekaart

- Ad E Het landschapspark krijgt een passende bestemming. De financiële bijdrage is zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk geborgd.
- Ad F Het planvoornemen draagt bij aan de behoefte aan nieuwe woningen, alsmede het komen tot een 'mooi Brabant'.
- Ad G Het ontwerp van het landschapspark is beoordeeld door deskundigen van de provincie.

Aanvullend eist de IOV in geval van de bouw van een woning, dat:

- H de woning wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
- I de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;
- J onderzocht is of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.

- Ad H In paragraaf 2.1 is onderbouwd dat het plangebied aan de rand ligt van Stedelijk gebied en bovendien onderdeel is van het bebouwingscluster Berkt. De nieuwe woningen worden daardoor op een aanvaardbare locatie gerealiseerd.
- Ad I De totale fysieke tegenprestatie is gelijk aan die voor twee ruimte-voor-ruimte-woningen. Een deel van de tegenprestatie wordt fysiek uitgevoerd als deel van het Landschapspark Oerle. Met het resterende deel is een ruimte-voor-ruimtetitel verworven.  
Het planvoornemen met een combinatie van beperkte woningbouw met kwaliteitsverbetering van het achterliggende landschap sluit bovendien goed aan bij de gemeentelijke Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.4.1).
- Ad J Zoals uit het voorgaande blijkt is de verwerving van een ruimte-voor-ruimtetitel onderdeel van het project.

Het planvoornemen voldoet aan de regels met betrekking tot 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'.

### **De bescherming van gebiedskenmerken**

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

### **De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van



functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

### **Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit**

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

- 1 Zorgvuldig ruimtegebruik  
Het planvoornemen leidt tot een organische verdichting van een bestaande bebouwingsconcentratie. Daardoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 2 Toepassing lagenbenadering  
Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.
- 3 Meerwaardecreatie  
Het gebied dat wordt ingericht voor de landschappelijk kwaliteitsverbetering zal openbaar toegankelijk worden. Dit is een meerwaarde voor de omgeving.

### **Kwaliteitsverbetering landschap**

Artikel 3.9 IOV, waarin de verplichting is opgenomen om ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard te laten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, is niet van toepassing. Het geheel aan maatregelen behorende bij het leveren van 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' leidt namelijk al tot de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap.

### **Conclusie**

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **3.2.3 Brabantse Agenda Wonen**

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze

doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Eindhoven en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Binnen het RRO zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave.

De gemeente Eindhoven heeft samen met omliggende gemeenten een Afsprakenkader Wonen 2017 opgesteld in het RRO. De inhoud van dit afsprakenkader is verder beschreven in paragraaf 4.2.1.

#### Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten, de omgevingsvisie, de Interim omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017

Het Afsprakenkader Wonen 2017 is op 13 december 2017 bekrachtigd door het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Het Afsprakenkader Wonen 2017 is opgesteld door negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Zij willen samen een hoge kwaliteit woon- en leefklimaat realiseren en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag zo goed mogelijk bedienen. Dit is nodig om een aantrekkelijke vestigingsplek te zijn voor nieuwe inwoners, om zo te kunnen concurreren met andere (inter)nationale topregio's. Dit kunnen de gemeenten niet alleen en daarom zijn zij samen gekomen en hebben ze samen afspraken gemaakt omtrent wonen. Er zijn veel afspraken vastgelegd omtrent woningbouwontwikkelingen, enkele voorbeelden die van toepassing zijn op deze ruimtelijke ontwikkeling:

- We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.
- Alle overige initiatieven stemmen we op elkaar af, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen immers buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.
- 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. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen we ingrijpen op het moment dat dat nodig is en voorkomen we dat goede plannen voor de korte termijn (2021) worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn (2030). Hierdoor ontstaat meer ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de afspraken van het Afsprakenkader Wonen 2017 van het SGE.

### Conclusie

Er is gekeken naar het Afsprakenkader Wonen 2017 van de SGE en de voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten en verder onderzoek is omtrent regionaal beleid is niet nodig. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van het regionaal beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven

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 aan waar zij op inzet bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kader aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid. De omgevingsvisie vervangt de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven.

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

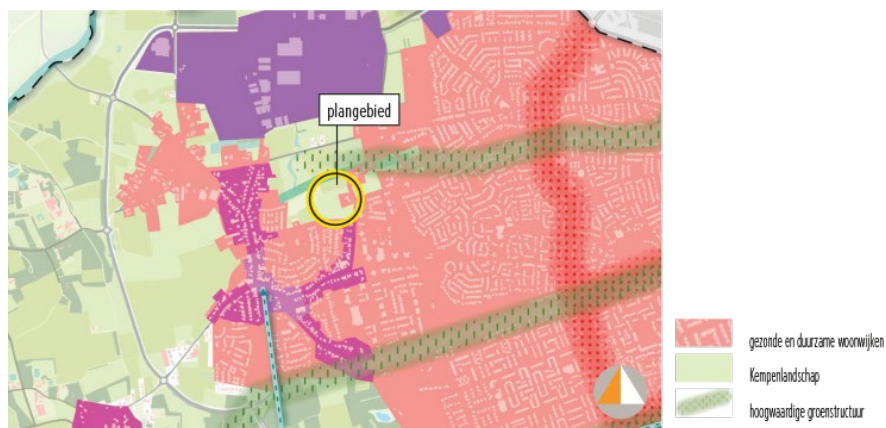
- 1 Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
- 2 Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
- 3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

## Analyse

De ontwikkeling wordt getoetst aan de drie kernopgaven:

- 1 Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten

Figuur 13 geeft een uitsnede van de visiekaart van de Omgevingsvisie.



Figuur 13: uitsnede visiekaart Omgevingsvisie

Het plangebied is onderdeel van het buitengebied, dat ter plaatse gekarakteriseerd wordt als Kempenlandschap, en grenst aan de stedelijke structuur van Veldhoven.

Veldhoven zal naar verwachting in de periode tot 2040 groeien naar 50.000 inwoners (momenteel zijn het er ongeveer 46.500). De bijbehorende opgave om voldoende woningen te realiseren wordt voor een groot deel ingevuld door de realisatie van Zilverackers en verdichting van het stedelijk gebied. Daarnaast is beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied elders in de gemeente nodig.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van twee woningen als uitbreiding van het stedelijk gebied van Veldhoven en draagt bij aan de woningbouwopgave.



- 2 Verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad  
Deze kernopgave is met name gericht op bedrijfsactiviteiten en daarom niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat de voorgestane ontwikkeling geen belemmering vormt voor de uitwerking van deze kernopgave.
- 3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving  
Binnen deze kernopgave behoort enerzijds het invulling geven aan de energietransitie en anderzijds het behoud en de versterking van de landschappelijke verscheidenheid. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig, maar heeft met de aanleg van een landschapspark een positief effect op het landschap.  
Voorts geldt dat bij elke ontwikkeling als uitgangspunt dat minimaal een neutraal, maar bij voorkeur een positief, effect wordt behaald op de thema's natuur en biodiversiteit, gezondheid, bodem en water. De combinatie van beperkte woningbouw en de aanleg van een deel van een landschapspark heeft ten minste een neutraal effect.

#### Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Veldhoven.

#### 3.4.2 Woonvisie 2016 en verder Veldhoven

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie 'Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder Veldhoven' 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 gezien) 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.

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. De woonvisie vormt een belangrijke basis voor de



prestatieafspraken met de woningcorporaties, maar gaat daarnaast ook in op de ontwikkelingen op de particuliere markt.

De totale bevolking en het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog iets toe, maar de toename vlakt af na 2025. De gemiddelde huishoudensgrootte daalt van 2,27 personen per huishouden naar 2,13 personen. Van grote invloed op de woningmarkt is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Die worden gevormd door ouderen wiens partner is weggevallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven voordat ze een gezin vormen en door samenwonenden die uit elkaar gaan. Deze ontwikkelingen zorgen voor een groeiende behoefte aan meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de toevoeging van koopwoningen in het (middel)dure segment. Het voornemen wordt passend beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie.

### 3.4.3 Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’

Het ambitiedocument is op 14 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het document vervangt de huidige welstandsnota uit 2008 en kan in het kader van de Omgevingswet worden gezien als een opmaat naar de toekomstige Omgevingsvisie.

Het ambitiedocument geeft richting aan het ontwikkelen en behouden van een aantrekkelijke bebouwde leefomgeving in Veldhoven. Het document biedt actuele handvatten hoe de gemeente wil sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Hiertoe zijn een viertal Veldhovense kernwaarden gedefinieerd:

#### 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 dorpse kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de vier 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 dorpse beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroebelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren.

3 Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsbieden;

Bij realisering van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Conform het 'Afsprakenkader Wonen 2017' geeft de gemeente ruim baan aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van iedere ontwikkeling is dat het moet leiden tot een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie en op een zodanig goede wijze ingepast worden, zodat er sprake is van een meerwaarde voor iedereen.

4 Aantrekkelijke woonwijken;

Dit betreft de planmatig en thematisch ontwerpen woongebieden van de gemeente, waarvan het eigen karakter behouden dient te blijven. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied kan ook gezien worden als een "wijk" met een herkenbaar beeld. Ook hier geldt dat bij verbouwingen gekeken wordt naar de bestaande kwaliteit. Het ontwerp dient deze kwaliteit te respecteren.

Voor de planlocatie zijn met name de kernwaarden 2 en 4 van toepassing. Met het voornemen wordt voorzien in een positieve uitstraling op het straatbeeld van de wijk Oerle. In overleg met de gemeente is een voorlopig schetsontwerp opgesteld. Door de gekozen situering van beide woningen wordt een rafelige en karakteristieke dorpsrand met afwisselend open en gesloten ruimten behouden en versterkt. Voor de verdere vormgeving van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij het bestaande, dorpse en landelijke karakter van omliggende woningen.



### Conclusie

Er is gekeken naar de Omgevingsvisie Veldhoven, de Woonvisie 2016 en verder Veldhoven en het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten en verder onderzoek is omtrent gemeentelijk beleid niet nodig. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid.

## 4. Omgevingstoets

In de volgende paragrafen wordt per omgevingsaspect ingegaan op de verantwoording voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. Een aantal onderzoeken zijn uitgewerkt voordat de percelen zijn uitgebreid, de uitbreiding van de percelen heeft echter geen effect op de resultaten van de betreffende onderzoeken.

### 4.1 Bodem

Het is in de wet geregeld dat een ruimtelijke toelichting, onderbouwing of motivatie een paragraaf bevat over de bodemkwaliteit. Deze verplichting staat vermeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor iedere functiewijziging dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu op 24 januari 2020 en is bijgevoegd als bijlage 3. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel.

Bij de veldwerkzaamheden op locatie A, het bovenste perceel, zijn in boring 1, 2 en 9 sporen van baksteen waargenomen. Uit de analyseresultaten van locatie A blijkt dat in zowel de bovengrond als ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

Bij de veldwerkzaamheden op locatie B, het onderste perceel, zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten van locatie B blijkt dat in zowel de bovengrond als ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met cadmium en zink.



De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem ter plaatse van beide locaties vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

#### Conclusie

Er is gekeken naar de bodemkwaliteit op de planlocatie door middel van een bodemonderzoek. Hieruit is gebleken dat op grond van de resultaten er geen nader bodemonderzoek nodig is. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van het aspect bodem.

## 4.2 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeuswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de geluidsgevoelige bestemmingen).

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ adviesgroep op 21 februari 2020 en is bijgevoegd als bijlage 4. Het akoestisch onderzoek is verricht vanwege de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder omdat de nieuwbouwwoningen niet gelegen zijn binnen een zone van een gezoneerde weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch onderzoek uitgevoerd. De wegen Berkt en Vilderstraat zijn in het onderzoek opgenomen.



### Berkt

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (incl. art. 110g Wgh) zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Vilderstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 45 dB (incl. art. 110g Wgh) zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Er is enkel sprake van een 30 km/zone, waardoor er niet getoetst hoefde te worden aan de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting van beide wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het aspect geluid.

## 4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor



onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Vilderstraat te Veldhoven heeft een omvang van twee woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als ‘niet in betekenende mate’ wordt aangemerkt.

#### **Woon- en leefklimaat**

In een bestemmingsplan dient, ook als een project niet in betekenende mate bijdraagt, te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk via de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit in zowel de bestaande als toekomstige situatie te raadplegen welke tevens worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

#### **Conclusie**

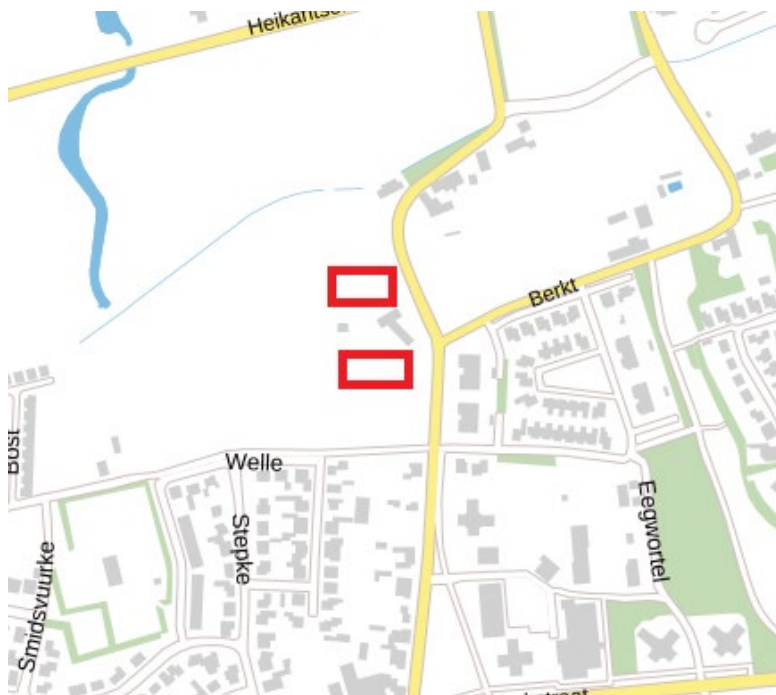
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er geen feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

## **4.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken via [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl), omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen. De rode rechthoeken geven op de beide kaarten de planlocatie weer. Hierop is te zien dat er geen

risicobronnen zijn in de nabijheid van deze planlocatie. Voor zowel individuen als voor groepen is er voor deze planlocatie een minimaal risico, de resultaten zijn weergegeven in Figuur 14



Figuur 14: planlocatie via risicokaart

Het standardadvies van de Veiligheidsregio is van toepassing, luidende:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>.
- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen. Dit is conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012 al reeds verplicht bij nieuwe woningen. Dit hoeft dus niet als voorwaarde bij het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Omgekeerd leidt het planvoornemen niet tot veiligheidsrisico's voor de omgeving.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld aan de hand van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft een milieugevoelige functie, namelijk woningen. Er is gekeken naar bedrijven rondom de planlocatie en het dichtstbijzijnde bedrijf is een milieustraat. De milieustraat, categorie 3.1, ligt echter op 750 meter afstand, waardoor deze geen bedreiging vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie. Verder is er een kunststofproductiebedrijf, categorie 3.1, gelegen op 700 meter, dit is ook op een dergelijke afstand dat het geen bedreiging vormt voor de planlocatie en de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is er ook een fabriek die elektromechanische technologie produceert, categorie 4.1. Deze fabriek ligt echter op 600 meter afstand, waardoor het geen bedreiging vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Omgekeerd leidt het planvoornemen niet tot milieuhinder voor de omgeving.



### Conclusie

Er zijn meerdere bedrijven gesitueerd in de omgeving van de planlocatie, deze bedrijven zijn echter op een dergelijke afstand, dat het geen bedreiging vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is op deze wijze voldaan aan de verantwoording voor bedrijven en milieuzonering.

## 4.6 Verkeer en parkeren

### Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Veldhoven zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers (publicatie 381) van CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren'. In de publicatie van het CROW is het aantal parkeerplaatsen per functie afhankelijk van de stedelijkheidsgraad van de gemeente, de ligging van de functie en de soort functie. Het plangebied is gelegen in een wijk met een stedelijkheidsgraad van 2. Dit betekent dat de planlocatie in een sterk stedelijk gebied ligt. Verder is de planlocatie gesitueerd in de rest bebouwde kom en gaat het om twee vrijstaande woningen. Deze gegevens resulteren in een gemiddelde parkeernorm van 2,1 per woning met een aandeel bezoekers van 0,3 per woning.

Het heeft de voorkeur om de nodige parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en mocht dat niet mogelijk zijn, dan is het noodzakelijk om de parkeerplaatsen te realiseren op openbaar terrein, mits dit mogelijk is. De parkeernormen van de gemeente Veldhoven leidt tot het realiseren van 4,2 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

### Verkeer

De verkeersgeneratie kan ook berekend worden door middel van publicatie 381 van CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren'. In de publicatie van het CROW is de verkeersgeneratie per functie afhankelijk van de stedelijkheidsgraad van de gemeente, de ligging van de functie en de soort functie. Het plangebied ligt in een sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. De gegevens resulteren in een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning. De 2 vrijstaande woningen zorgen dus voor 16,4 extra verkeersbewegingen per dag. De omliggende wegen kunnen deze, verkeerskundig zeer beperkte, toename verwerken.

### Conclusie

Er is gekeken naar de parkeernormen van de gemeente Veldhoven, deze zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De extra verkeersgeneratie na aanleiding van de realisatie van 2 vrijstaande woningen kunnen worden verwerkt door de bestaande omliggende wegen. Op deze wijze is voldaan aan het aspect verkeer en parkeren.

## 4.7 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

### 4.7.1 Beleid Provincie Noord-Brabant

#### Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Doel van het Regionaal Water en Bodem Programma 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. Daarbij is de ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een 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.

#### 4.7.2 Beleid Waterschap De Dommel

##### **Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor 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 gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons 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.

We hanteren 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 gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze 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 maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

#### Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

De beleidsregels bevatten een vrijstelling voor het aanbrengen van compenserende waterberging in geval de toename van de verharde oppervlakte minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 4.7.3 Beleid Gemeente Veldhoven

##### Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheer kader openbare ruimte gemeente Veldhoven

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 ambities 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, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is

water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

### **Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw**

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

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens.
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> een compensatie van 42 mm/m<sup>2</sup> berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.7.4 Planlocatie

##### Watersysteem

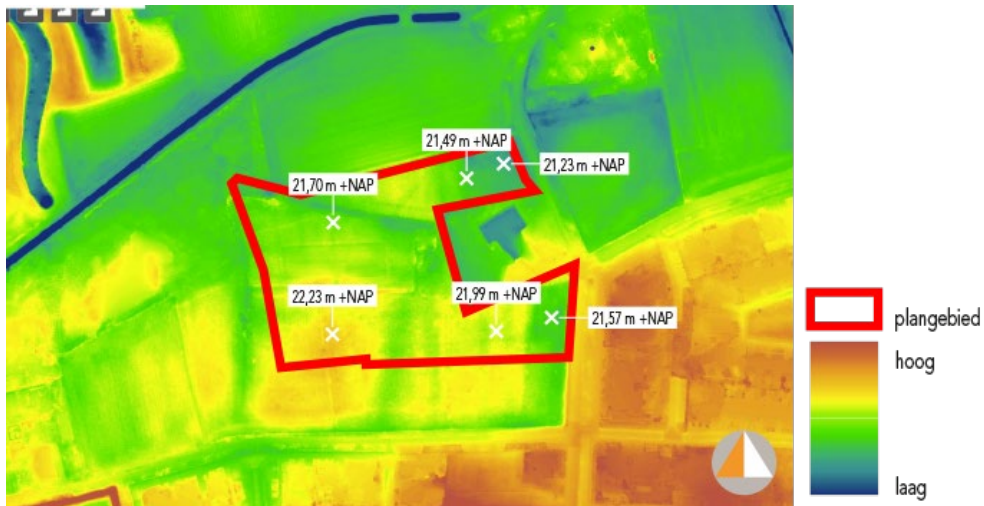
##### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de overzijde van de Vilderstraat ligt een A-watergang, met een waterbergende en waterafvoerende functie. Er is geen rechtstreekse verbinding tussen het plangebied en de A-watergang.

##### Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem (lemig fijn zand). De waterdoorlatendheid is goed.

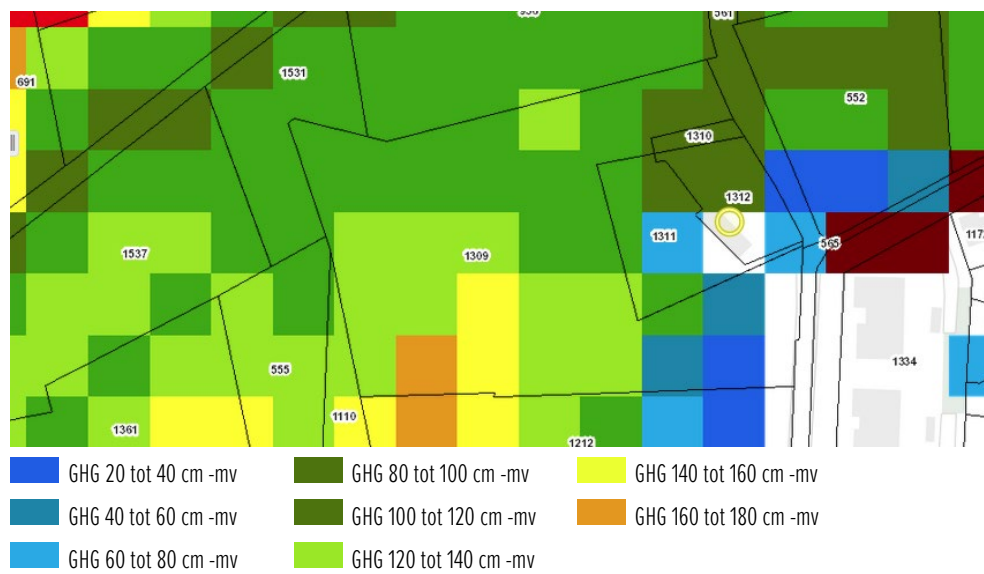
Figuur 15 geeft een uitsnede van de hoogtekartaat. Daaruit volgt dat het maaiveld van de nieuwe woningen - en met name de noordelijke woning - enigszins lager ligt dan de zone waar de landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt.



Figuur 15: uitsnede Actuele Hoogtekaart Nederland

##### Grondwater

Figuur 16 geeft de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied en omgeving. Daaruit volgt dat de GHG 40 tot 80 cm onder maaiveld bedraagt.



Figuur 16: uitsnede kaart gemiddeld hoogste grondwaterstand

## Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Checklist watersysteem	
Hoofdwatgang of open water?	nee
Zijwatgang?	nee
Keurgebied binnen plangebied?	nee
Binnen 25-110 jaarszone?	nee
Ecologische verbindingszone?	nee
Reserveringsgebied waterberging 2050?	nee
Attentiegebied EHS?	nee
Rioolwatertransportleiding?	nee
Waterschapgemaal?	nee

Verdachte/verontreinigde locaties?	nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	ja
Uitwerkingsplicht/ wijzigingsbevoegdheid?	nee

### Hemelwater

#### Toename verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak, gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp (22 december 2018). De dakoppervlakte van de bijgebouwen betreft de maximale oppervlakte in de planregels, namelijk 150 m<sup>2</sup> per woning. Voor de toekomstige erfverharding is als leidraad 50% van het bebouwde oppervlak gehanteerd.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlakte bebouwing	0 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Dakoppervlakte bijgebouwen	0 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Erfverharding	0 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Totaal	0 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>

*vergelijking verhard oppervlak bestaande en toekomstige situatie*

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 1.110 m<sup>2</sup>.

#### Berekening bergingsopgave

De gemeentelijke bergingseis bedraagt 42 mm/m<sup>2</sup> verharding, die van het waterschap 60 mm/m<sup>2</sup> verharding. In het vervolg van deze paragraaf is uitgegaan van de strengste eis: die van het waterschap.

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> en minder dan 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

*bergingsopgave (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)*

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een gezamenlijke bergingsopgave van 67 m<sup>3</sup>. Uitgaande van een GHG van 40 cm onder maaiveld, is de oppervlakte van een bovengrondse bergingsvoorziening ten minste 168 m<sup>2</sup>. Vanuit de bergingsvoorzieningen kan een overloop naar het landschappelijk in te richten gebied aangelegd

worden. Daarbij is het hoogteverschil van het maaiveld aandachtspunt. Geadviseerd wordt dat gemeente en initiatiefnemer hierover nadere afspraken maken.

### **Ontwerp bergingsvoorziening**

Er is op dit moment nog geen volledige uitwerking van de bergingsvoorziening beschikbaar, al is de opzet wel bekend. In de tuinen zullen bovengrondse bergings- en infiltratievoorzieningen worden aangebracht. Deze zullen in samenhang met de tuin ontworpen worden. De oppervlakte van de nieuwe woonpercelen is dermate groot dat er voldoende ruimte beschikbaar is. De bergings- en infiltratievoorzieningen hebben een overstort op de poel in het landschapspark.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van de bergingsvoorziening(en) is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

### **Afvalwater**

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden. Het betreft hier een drukrioolstelsel, met een bergbezinkriool in de Vilderstraat die aansluit op de Rundgraaf.

## **4.8 Natuurwetgeving**

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden.

Het natuuronderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu op 6 januari 2020 en is bijgevoegd als bijlage 5. In dit onderzoek is nagegaan welke effecten de ingreep, het bouwen van nieuwbouwwoningen, heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

### **Natuurnetwerk Brabant**

Het verwijderen van de vegetatie en de realisatie van de nieuwbouw hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.



### Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van de vegetatie buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

### Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

### Conclusie

Het natuuronderzoek heeft uitgewezen dat er geen negatieve effecten zijn op de planlocatie door middel van de te bouwen woningen, mits het advies wordt opgevolgd. Door de aanleg van het landschapspark is er zelfs een positieve bijdrage aan de ecologische kwaliteit van het gebied. Op deze wijze is voldaan aan het aspect natuur.

## 4.9 AERIUS berekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.



Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Nature 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

#### AERIUS berekening

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage 6. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Conclusie

Er is een AERIUS berekening uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het aspect stikstof.

## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een





integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven ligt zowel de noordelijke als de zuidelijke planlocatie deels in een zone categorie 2 (gebieden van zeer hoge archeologische waarde), deels in categorie 3 (gebieden van hoge archeologische waarde) en deels in categorie 4 (gebieden van hoge archeologische verwachting). De hoogste verwachtingszone, categorie 2, is leidend. Op grond hiervan is een archeologisch onderzoek vereist.

Uit contact met de regioarcheoloog is gebleken dat de regioarcheoloog van mening is dat een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd op de planlocatie. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 7. Het Programma van Eisen dient goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag voordat het proefsleuvenonderzoek plaats kan vinden.

#### Conclusie

Het Programma van Eisen wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag ter beoordeling voordat het proefsleuvenonderzoek op de planlocatie plaats kan vinden.

### 4.11 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan procedure, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie zal de gemeente Veldhoven een anterieure overeenkomst sluiten met initiatiefnemer Land 's-Heeren ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt voor dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer.



### Conclusie

De gemeente Veldhoven zal een anterieure overeenkomst sluiten met initiatiefnemer Land 's-Heeren en hiermee is aangetoond dat de kosten van de gemeente Veldhoven voor dit project verhaald worden op de initiatiefnemer Land 's-Heeren. Er is op deze wijze voldaan aan de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid.



## 5. Juridische opzet

### 5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

### 5.2 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' opgenomen. Daarnaast zijn de geldende gebiedsaanduidingen in het kader van de situering nabij het vliegveld uit het bestemmingsplan "Kernrandgebied" overgenomen. Dit betreft de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerzone - ils'.

## 6. Procedure

### 6.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vilderstraat' is in het kader van het vooroverleg in juni van 2021 toegestuurd naar diverse instanties.

#### Gasunie

Gasunie heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

#### Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerpbestemmingsplan plan voorziet in het toevoegen van twee woningen op een locatie die is gelegen binnen de provinciale aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. In beginsel is nieuwvestiging op grond van het provinciale beleid niet toegestaan. Er is echter een aantal uitzonderingen. Zo is nieuwvestiging op grond van artikel 3.78 IOV mogelijk als aan de daarin genoemde voorwaarden wordt voldaan. Zo moet onder andere sprake zijn van een locatie gelegen binnen 'Verstedelijking afweegbaar', moeten de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie, mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, moet de ontwikkeling gepaard gaan met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen, etc.

De provincie heeft het voorgelegde plan bekeken en merkt op dat uit het plan vooralsnog niet blijkt of aan de voorwaarden van artikel 3.78 IOV wordt voldaan. Zo de provincie zich af of hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. In het plan ontbreekt een onderbouwing op dit punt. Er wordt enkel gesteld dat de planlocatie in de Structuurvisie is aangewezen als zoekzone afrondingen. Dit is naar onze mening te summier. Er wordt niet aangegeven of en zo ja wat in de huidige situatie de bebouwingsconcentratie is.

Ook ontbreekt een onderbouwing op welke wijze de twee nieuwe woningen iets toevoegen aan de kwaliteit van een bestaande bebouwingsconcentratie.

Tot slot is niet gemotiveerd en uitgewerkt hoe wordt voorzien in een fysieke tegenprestatie die in evenredig verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen. Er wordt niet aangegeven welke



maatregelen worden getroffen, welke waarde deze vertegenwoordigen en hoe de maatregelen bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie in breder perspectief.

De provincie verzoekt de gemeente om een nadere onderbouwing op dit belangrijke aspect binnen het provinciale beleid.

**Reactie gemeente:**

Naar aanleiding van de reactie van de Provincie Noord-Brabant is het plan op een aantal onderdelen aangepast. Zo is in paragraaf 3.2.2 nader onderbouwd dat het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie.

In deze paragraaf is tevens onderbouwd waarom één woning middels artikel 3.78 gerealiseerd wordt en de andere woning middels 3.80 inhoudende de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel.

**Omgevingsdienst Zuidoost Brabant**

Het plan is in 2020 door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant beoordeeld. De toen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt op de opmerking over de bomenkap na. In het stuk is niet duidelijk opgenomen of er bomenkap aan de orde is en of hiervoor een vergunning nodig is en verleend kan worden.

**Reactie gemeente:**

Er worden geen bomen gekapt.

**Waterschap De Dommel**

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen met toekomstig ingeschat verhard oppervlak van 1.110 m<sup>2</sup>. Het totale plangebied is circa 17.500 m<sup>2</sup>.

Een aantal bijzonderheden valt op waarover nader afstemming met initiatiefnemer, zijn adviseur en de gemeente wordt verzocht:

- Het niet toegestaan om schoon hemelwater op het gemeentelijk rioolstelsel te zetten. Het gemeentelijk hemelwaterbeleid zegt een 42 mm waterbergingsopgave. Het Waterschap wijst de gemeente erop om ook rekening te houden met extremere en langdurige regensituaties zodat er geen wateroverlast ontstaat op eigen terrein en bij derden. Het gaat om bodeminfiltratie en het waterschap ziet geen escape waar het overige water naar toe kan gaan. Hier is extra aandacht voor nodig dat dit goed wordt uitgewerkt tussen gemeente en initiatiefnemer.
- Hou rekening met een voldoende ontwateringsdiepte ten opzichte van de bebouwing. De gemiddelde hoogste grondwaterstanden zoals bekend bij het waterschap liggen op circa 40-80 cm-mv.
- Door de bodeminfiltratie en niet tot vertraagd afvoer komen op het oppervlaktewater is het gemeentelijk beleid van toepassing en niet de Keur.
- Het waterschap constateert dat in de regels geen definitie van ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ opgenomen. Overweeg om dit op te nemen.
- Het advies van het Waterschap zou zijn dat er een voorwaardelijk verplichting hemelwater in de regels wordt opgenomen zodat er geen misverstanden over ontstaan.
- Gezien de relatief geringe omvang van toename verhard oppervlak en voldoende ruimte in het plangebied kan in een later stadium bijvoorbeeld bij de omgevingsvergunning de waterberging nog worden uitgewerkt in samenspraak met de gemeente.

**Reactie gemeente:**

Naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen van het waterschap, is de toelichting (paragraaf 4.7) hierop aangepast.

## 6.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Vilderstraat’ heeft van 4 februari tot en met 17 maart 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze later is ingetrokken.

De beantwoording van de zienswijze en een overzicht van de ambtshalve aanpassingen is opgenomen in de Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan ‘Vilderstraat’, die als bijlage 8 bij deze toelichting is bijgevoegd.



## Bijlagen

**Bijlage 1 – Inrichtingsplan landschapspark**

**Bijlage 2 – Ruimte-voor-ruimtetitels**

**Bijlage 3 – Bodemonderzoek**

**Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 5 – Quickscan Natuurwetgeving**

**Bijlage 6 – Stikstofdepositieonderzoek**

**Bijlage 7 – Programma van Eisen Inventariserend veldonderzoek archeologie**

**Bijlage 8 – Notitie beantwoording van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Aa

**ACCENT**  
adviseurs

VAN DE FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E  
5657 EA Eindhoven  
040 — 30 300 95

[contact@accentadviseurs.nl](mailto:contact@accentadviseurs.nl)  
[www.accentadviseurs.nl](http://www.accentadviseurs.nl)