



Ruimte. Mensen.
Toekomst.

**TAM-IMRO Hagendoreneweg – Koraal,
Veldhoven**
Gemeente Veldhoven

colofon

projectnaam
**TAM-IMRO Hagendoreneweg – Koraal,
Veldhoven**

datum
10 februari 2025

projectnummer
P07053

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0861.TAMOPH22a-0301

opdrachtgever
Van Santvoort Ontwikkeling B.V.

Concept
5 november 2024

Ontwerp
10 februari 2025

BRO
projectleider
KBu

projectteam
KTj

bron kapt
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planlocatie	6
1.3	Juridisch-planologisch kader	7
1.3.1	Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan Veldhoven	7
1.3.2	Strijdigheden	7
1.3.3	Procedure	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
2.2.1	Het planvoornemen	9
2.2.2	Programma	9
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	12
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2	Instructieregels Provincie	18
3.2.3	Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.2.4	Brabantse Agenda Wonen	27
3.3	Regionaal beleid	28
3.3.1	Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)	28
3.3.2	Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven	29
3.3.3	Woondeals	31
3.3.4	Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant	32
3.3.5	Regionale Energie Strategie (RES)	32
3.4	Gemeentelijk beleid	34
3.4.1	Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van Brainport	34
3.4.2	Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040'	36
3.4.3	Woon(zorg)Visie Veldhoven 2023-2027	37
3.4.4	Mobiliteitsvisie 2040	38
3.4.5	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	39
3.4.6	Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	39
3.4.7	Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	40
4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	42
4.1	Activiteiten en milieuzonering	42
4.1.1	Toetsingskader	42
4.1.2	Toetsing	42
4.1.3	Conclusie	44
4.2	Akoestiek (spoor)wegverkeer	44
4.2.1	Toetsingskader	44
4.2.2	Toetsing	44
4.2.3	Conclusie	45
4.3	Archeologie	45
4.3.1	Toetsingskader	45
4.3.2	Toetsing	46

4.3.3	Conclusie	47
4.4	Bodem	47
4.4.1	Toetsingskader	47
4.4.2	Toetsing	48
4.4.3	Conclusie	48
4.5	Cultuurhistorie	49
4.5.1	Toetsingskader	49
4.5.2	Toetsing	49
4.5.3	Conclusie	50
4.6	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	50
4.6.1	Toetsingskader	50
4.6.2	Toetsing	50
4.6.3	Conclusie	50
4.7	Elektromagnetische straling	50
4.7.1	Toetsingskader	50
4.7.2	Toetsing	51
4.7.3	Conclusie	51
4.8	Geur	52
4.8.1	Toetsingskader	52
4.8.2	Toetsing	53
4.8.3	Conclusie	54
4.9	Gezondheid	55
4.9.1	Toetsingskader	55
4.9.2	Toetsing	55
4.9.3	Conclusie	56
4.10	Luchtkwaliteit	57
4.10.1	Toetsingskader	57
4.10.2	Toetsing	57
4.10.3	Conclusie	59
4.11	Milieueffectrapportage	59
4.11.1	Toetsingskader	59
4.11.2	Toetsing	59
4.11.3	Conclusie	60
4.12	Natuur en landschap	60
4.12.1	Natura 2000-gebieden	60
4.12.2	NNN-gebieden	61
4.12.3	Soortenbescherming	61
4.12.4	Conclusie	63
4.13	Omgevingsveiligheid	64
4.13.1	Toetsingskader	64
4.13.2	Toetsing	64
4.13.3	Conclusie	66
4.14	Trilling	66
4.14.1	Toetsingskader	66
4.14.2	Toetsing	67
4.14.3	Conclusie	67
4.15	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	67
4.15.1	Toetsingskader	67
4.15.2	Toetsing Auto	67
4.15.3	Toetsing Verkeersgeneratie, -afwikkeling	69
4.15.4	Toetsing fietsparkeren	71
4.16	Waterbelangen	71
4.16.1	Toetsingskader	71
4.16.2	Toetsing	73
4.16.3	Conclusie	75
5	Juridische planopzet	76
5.1	Algemene opzet	76

5.1.1	Inleiding	76
5.1.2	De opzet van het plan	76
5.2	Toelichting op de regels	76
6	Uitvoerbaarheid	81
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	81
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
6.2.1	Participatie	81
6.2.2	Bestuurlijk vooroverleg	82
6.2.3	Wijziging van het omgevingsplan	84
7	Belangenafweging en conclusie	85
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	85
7.2	Conclusie	85

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1	Ladderonderbouwing
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	M.e.r.-aanmeldnotitie
Bijlage 6	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 8	Vervolgonderzoek marterachtigen en vleermuizen
Bijlage 9	Watertoets
Bijlage 10	Verslagen omgevingsdialoog
Bijlage 11	Presentatie bewonersavond
Bijlage 12	Herbeoordeling archeologie

MOTIVERING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens 26 grondgebonden woningen te realiseren binnen de gemeente Veldhoven. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden op een perceel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De beoogde planlocatie is gesitueerd nabij het centrumgebied van Veldhoven waar een ruim voorzieningenaanbod aanwezig is.

De woningbouw voorziet in de realisatie van woningen binnen het sociale huur segment, midden- en dure segment. Tevens wordt een deel van de woningen uitgevoerd als nultreden woningen¹. Hierdoor zullen de woningen geschikt zijn voor senioren en mensen met een (lichte) lichamelijke beperking.

1.2 Planlocatie

Beoogde planlocatie is gelegen binnen de gemeente Veldhoven, ter hoogte van de Hagendorensweg 2. De planlocatie betreft in de huidige situatie een braakliggend stuk grond, gesitueerd tussen al bestaande woningbouw vlakbij het centrum. Beoogde planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie D, nummers 1231, 1343, 1784, 5692, 5693, 5696 en 5011 (gedeeltelijk). Deel van de gronden zijn nog in eigendom van de gemeente Veldhoven maar zullen te zijner tijd worden overgedragen aan initiatiefnemer.



Figuur 1: Globale aanduiding planlocatie middels lichtblauwe omlijning (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

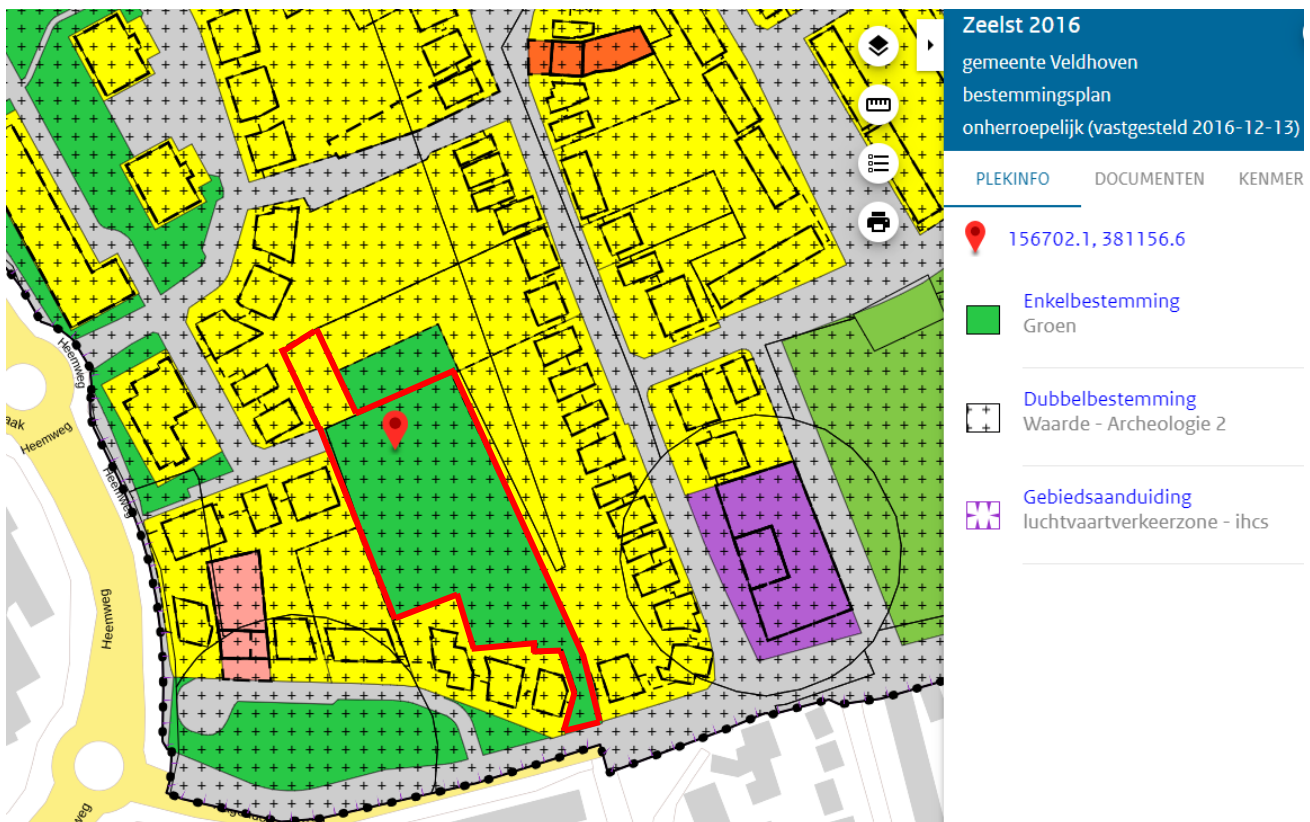
¹ Een nultredewoning is een woning waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn hoger dan 20 mm.

1.3 Juridisch-planologisch kader

1.3.1 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan Veldhoven

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Veldhoven is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' vigerend, onherroepelijk vastgesteld op d.d. 13 december 2016. Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan rust op de planlocatie de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen – Vrijstaand'. De bestemming 'Wonen – Vrijstaand' is gelegen op het noordelijke stuk van het plangebied, zie figuur 2).

Een gedeelte van het plangebied beschikt daarnaast over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', de rest van het plangebied over 'Waarde – Archeologie 2'. Over het gehele plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS'.



Figuur 2: Uitsnede voormalige bestemmingsplan 'Zeelst 2016'(Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Strijdigheden

In navolgende tekst wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels die gelden voor de in paragraaf 1.3.1 beschreven bestemmingen en wordt uiteengezet op welke punten het voorgenomen planinitiatief strijdig is met de vigerende bestemmingsplannen welk onderdeel zijn van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Veldhoven.

Bestemmingsplan Zeelst 2016

Het voorgenomen plangebied beschikt over de bestemmingen 'Groen' (artikel 9) en 'Wonen – Vrijstaand' (artikel 20). Aan de hand van de vigerende bestemming 'Groen' is de realisatie van woningen niet toegestaan. Het realiseren van de beoogde woningen binnen het voorgenomen plangebied is functioneel niet toegestaan, het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' – onderdeel van het (tijdelijk) Omgevingsplan Veldhoven.

Aan de hand van de vigerende bestemming 'Wonen – Vrijstaand' is wonen toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen. Functioneel gezien past de realisatie van beoogde woningbouw binnen het vigerend bestemmingsplan – onderdeel van het (tijdelijk) Omgevingsplan Veldhoven. Echter beschikt dit deel van het plangebied niet over een bouwvlak, aan de hand van de bouwregels is het uitsluitend toegestaan hoofdbouwen te realiseren binnen het opgenomen bouwvlak. Hierdoor is het planvoornemen in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

1.3.3 Procedure

In overleg met de gemeente is er besloten om voorgenomen ontwikkeling te realiseren middels het wijzigen van het omgevingsplan middels een TAM-Omgevingsplan. Dit betreft een tijdelijke alternatieve maatregel waar via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

De TAM-IMRO-besluiten maken juridisch gezien deel uit van het ('nieuwe') omgevingsplan, maar hebben technisch gezien het 'oude' formaat (namelijk IMRO). Later moeten deze besluiten conform de STOP/TPOD-standaard alsnog gepubliceerd worden bij de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Dit zal in een later stadium door de gemeente Veldhoven worden gedaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit TAM-Omgevingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende TAM-Omgevingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste hoofdstukken komen het financiële en procedurele aspect aan bod.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De planlocatie betreft een braakliggend stuk land, gesitueerd tussen bestaande woningbouw. De locatie is te bereiken vanaf de Koraal. In het verleden heeft op deze locatie een bouwbedrijf gezeten, echter is de locatie nu al een aantal jaar onbebouwd.



Figuur 3: luchtfoto van de planlocatie (Bron: Googlemaps, d.d. 2024)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het planvoornemen

Met beoogd planvoornemen wordt een woonhofje gerealiseerd Hagendoreneweg – Koraal, te Veldhoven. Er wordt een besloten opzet beoogd in de vorm van een kleinschalig woonhofje waar een geborgen en veilige sfeer wordt gecreëerd. Het plan bestaat uit 26 grondgebonden woningen aan een centrale openbare ruimte die als één geheel ontworpen zal worden.

De woningen worden uitgevoerd als maximaal één bouwlaag met kap waarbij goot- en nokhoogten zich bevinden tussen de 3,3 en 9 meter. Dit zal bijdragen aan een kleinschalig karakter.

2.2.2 Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 26 wooneenheden, waarvan 38% voor het sociale segment. In onderstaande tabel 1 is het beoogde woningbouwprogramma opgenomen.

Tabel 1: Beoogd woningbouwprogramma

Woning type	Aantal	Percentage
Sociale woningbouw	10	38 %
Middeldure koop	8	31 %
Dure koop	8	31 %
Totaal	26	100%

De sociale woningen zullen een oppervlakte hebben van ca. 60 m² GBO. De middeldure koopwoningen zullen een GBO² hebben tussen de 62 en 76 m². De dure koopwoningen zullen variëren van een grootte tussen de 112 m² en circa 164 m² GBO. De situering van de woningen binnen het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Beoogde indeling woningbouwprogramma binnen het plangebied (Bron: Bedaux de Brouwer Architecten)

Binnen het plangebied worden diverse type woningen gerealiseerd. Op perceel 1 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Op de percelen 2 t/m 5 worden patiowoningen gerealiseerd. De overige woningen (percelen 6 t/m 26) kunnen worden geschaard onder het type 'aaneengebouwde woningen'. De woningen worden uitgevoerd als maximaal één bouwlaag met kap waarbij goot- en nokhoogten zich bevinden tussen de 3,3 en 9 meter.

Binnen de openbare ruimten worden ook de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd, zie hiervoor ook figuur 5 en paragraaf 4.15. De vrijstaande woning op perceel 1 zal parkeren op eigen terrein.

² Gebruiksoppervlak (GBO). De Gebruiksoppervlakte is de oppervlakte in de woning (het aantal vierkante meters) dat gebruikt kan worden om te wonen. Hierbij moet de stahoogte minimaal 1,5 meter zijn.

De dure koopwoningen zullen worden uitgevoerd als nultreden woning, dit inclusief de woningen gelegen op de percelen 17, 18, 24, 25 en 26. In totaal resulteert dit in 14 te realiseren nultredenwoningen. De woningen zijn hierdoor geschikt voor onder andere senioren en mensen met een lichte lichamelijke handicap.

Onderstaand figuur 5 geeft een impressie van het te realiseren woningbouwplan.



Figuur 5: Impressies woonhofje Hagendorenseweg - Koraal te Veldhoven

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijks verantwoordelijkheid aan de orde zijn als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de

NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename aan woningen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030.

Meer concreet wordt in de NOVI benadrukt dat bouwen met oog voor de toekomst vraagt om leeftijdsbewust woningbouw en stedenbouw die meer zijn toegesneden op de woonwensen van ouderen, vanwege de toename in het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 70+. Hierbij gaat het zowel om de kwaliteiten van de woningen (eventueel kleiner, drempelloos, voorzieningen voor zorg en zorg op afstand), als om de locatie van de woningen (nabij winkels, OV, ontmoetingsplekken) en om het creëren van een omgeving met voldoende sociale samenhang (met nabijheid van andere ouderen, maar ook gezinnen en kinderen). Beoogd initiatief voorziet binnen het planvoornemen in 14 nulredenwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor (licht) lichamelijk beperkte mensen en ouderen. Tevens is beoogde locatie dicht gelegen nabij het Citycentrum met een hoog voorzieningenniveau. Het beoogde planvoornemen speelt dan ook in op deze vraag vanuit de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat voor onder andere de volgende onderwerpen rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking plangebied

Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);

Paragraaf 5.1.2 Bkl stelt dat omgevingsplannen invulling moeten geven aan een veilige fysieke leefomgeving. In paragraaf 4.13 van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt getoetst aan dit aspect (Omgevingsveiligheid). In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gesitueerd welke een negatieve invloed kunnen hebben op het te realiseren planinitiatief.

Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);

In paragraaf 4.16 van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt aandacht gegeven aan de weging van het waterbelang binnen het plangebied. Nadere uitwerking van hemelwateroplossingen of concrete maatregelen zijn onderdeel voor de vergunning bouwen.

Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

In voorlogging TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 4 getoetst aan de diverse milieutechnische omgevingsaspecten die aangehaald worden in paragraaf 5.1.4 Bkl.

Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;

In het kader van beoogd initiatief is geen sprake van landschappelijke waarden dan wel cultureel erfgoed. Wel is door de stedenbouwkundige rekening gehouden met de stedenbouwkundige waarden welke aanwezig zijn binnen de gemeente Veldhoven. In paragraaf 3.3.1 van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt getoetst aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

Gezien de ligging van het plangebied is niet te verwachten dat door de realisatie van het planvoornemen ruimte voor de genoemde functies in paragraaf 5.1.6 Bkl wordt weggenomen.

Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

In paragraaf 4.15 van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt aandacht gegeven aan het verkeersaspect. Door de realisatie van 26 nieuwe woningen is er sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Binnen het plangebied wordt dan ook een nieuwe verkeersweg aangelegd waardoor er een verbinding ontstaat tussen de Hagendorenseweg en de Koraal. Door de geringe toename aan verkeersbewegingen is er geen sprake van nadelige gevolgen op de bestaande infrastructuur dan wel een van de andere genoemde aspecten.

Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Beoogd initiatief ziet op de realisatie van een woonhofje waar voldoende buitenruimte wordt gerealiseerd voor de toekomstige bewoners. Alle woningen zullen worden voorzien van een private buitenruimte, enkel de patiowoningen zullen een verkleinde buitenruimte hebben. Tevens wordt door de situering van de woningen genoeg ruimte vrijgelaten voor groen binnen het woonhofje.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

De toelichting bij een wijziging van het omgevingsplan en een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet de behoefte aan die ontwikkeling beschrijven. Als de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet in de toelichting daarnaast gemotiveerd worden waarom niet binnen het 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 overzichtsuitspraak 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. Is dit het geval, dan is toepassing van de ladder 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.

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Deze afspraken zijn toen vastgelegd in het 'Afsprakenkader Wonen 2017'. In februari 2022 zijn deze afspraken geactualiseerd in het 'Afsprakenkader Wonen 2022' (hierna: Afsprakenkader). Dit 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 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en de provincie Noord-Brabant. Mede naar aanleiding hiervan is het Verstedelijkingsakkoord tussen de regio en het rijk tot stand gekomen (vastgesteld op 21 juni 2022).

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. Verder zijn er ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties. De meest actuele behoeftcijfers liggen vast in het Afsprakenkader en in het Verstedelijkingsakkoord. Op basis van de Woondeal, het Afsprakenkader, het Verstedelijkingsakkoord 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.

Doorwerking plangebied

Een ladder voor duurzame verstedelijking moet worden opgesteld wanneer je te maken hebt met een stedelijke ontwikkeling. Met voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een dusdanige toevoeging (meer dan 12) van woningen dat te classificeren valt als een stedelijke ontwikkeling. Het plan ligt tevens binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan worden aangeduid als een 'inbreidingsplan'. Het voorliggende plan be-

vindt zich ook in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een beknopte ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld door BRO om aan te tonen dat er sprake is van een kwalitatieve dan wel kwantitatieve behoefte. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie ‘Groen’ en is onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de woningmarktregio, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Veldhoven is het primaire verzorgingsgebied. De gemeente Eindhoven vormt het secundair verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 26 grondgebonden woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Veldhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Veldhoven is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 5.100 woningen. Voor de periode van 2031 t/m 2040 zijn op basis van het huidige economische scenario mogelijk nog 2.000-3.000 woningen extra nodig.
- Ook in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Tot 2040 zijn in het SGE ca. 62.000 nieuwe woningen nodig. Daarvoor wordt ingezet op 120% plancapaciteit (74.000 woningen);
- Ook uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant blijkt ook een behoefte aan extra woningen.
- Bovendien kent gemeente Veldhoven en het secundair verzorgingsgebied een woondruk van 131 potentiële huishoudens per 100 woningen³. Dit toont aan dat er grote behoefte is aan woningen.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 26 woningen te realiseren voornamelijk in het sociale huursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door vergrijzing en verandering in de huishoudsamenstelling neemt het aantal oudere huishoudens toe. Bovendien wonen zij momenteel vaak in woningen die (te) groot zijn of om een andere reden niet geschikt zijn voor ouderen (bijvoorbeeld niet gelijkvloers). Hierdoor stijgt de vraag naar woningen die wel geschikt zijn voor ouderen, zoals appartementen en gelijkvloerse woningen. Het initiatief realiseert nultredenwoningen wat aansluit bij deze behoefte.
- Er is een tekort aan betaalbare woningen. Daarnaast is er de behoefte dat doorstroming binnen de gemeente tot stand kan komen. De vraag is echter groter dan het vrijkomende aanbod. Het initiatief sluit aan bij deze behoefte.
- De beoogde doelgroep voor de woningen is een mix tussen jong en oud. Deze doelgroep zal voornamelijk bestaan uit tweepersoons huishoudens of kleine gezinnen. Hierdoor is het ideaal om in een woning in het centrum te wonen waar veel voorzieningen dichtbij zijn. Het initiatief sluit aan bij deze behoefte.

³ Atlas voor gemeenten 2022 – Wonen

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 26 grondgebonden woningen, ter hoogte van de Hagendorensweg, onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving⁴. De gemeente Veldhoven en de regio Zuidoost-Noord-Brabant hadden in 2023 beide een leegstand van circa 2%.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevings-visie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines.

De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: *wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?*

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie,
- een klimaatproof Brabant,
- de slimme netwerkstad
- en een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdogaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van

⁴ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

Het beoogde planvoornemen heeft geen invloed op de vier gestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgaven waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Deze ambities worden gewaarborgd binnen het plan, het plan sluit hiermee aan op de basisopgaven en op de woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant. In hoofdstuk 3 en 4 is nader onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmeringen vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Instructieregels Provincie

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies (Omgevingsverordening Noord-Brabant) het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De instructieregels in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een omgevingsplan. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. Dat is afhankelijk van het onderwerp en het doel waarvoor de regel is gesteld. De instructieregels uit hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook van toepassing op een:

- buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- projectbesluit.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregel voor de vergunningverlening. Zie paragraaf 4.2.3 over het beleid in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Advies bij Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Verder kunnen Gedeputeerde Staten op grond van artikel 16.15b Ow gevallen aanwijzen waarbij er voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit advies aan de provincie gevraagd moet worden. Als er gevallen zijn aangewezen, staat in artikel 4.25 van het Omgevingsbesluit dat gemeenten in zo'n geval advies (en eventueel instemming) moeten vragen bij Gedeputeerde Staten.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben bij besluit van 7 november 2023 (Provinciaal blad 2023-13585) de volgende gevallen aangewezen waarvoor gemeenten advies bij de Gedeputeerde Staten moeten vragen:

- Artikel 5.13 (Maatwerk voor verplaatsing) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.14 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.15 (Ruimte-voor ruimtekavel) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.32 (Maatwerk in Natuur Netwerk Brabant) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.45 (Hollandse Waterlinies) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.51 (Windturbines in Landelijk gebied) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.54 (Zonneparken in Landelijk gebied) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.56 (Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.56a, derde en vierde lid, (Grootschalige logistiek) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.57 (Maatwerk in Bebouwd gebied) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.58 (Maatwerk voor collectieve woonvormen) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.65, derde lid, (Beperkingen veehouderij) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.67 (Maatwerk omvang bouwperceel) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.68, tweede lid, (Teeltbedrijf) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.71 (Maatwerk glas-voor-glasregeling) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voor de hierboven genoemde gevallen hebben Gedeputeerde Staten besloten af te zien van instemmingsrecht. Bij het adviesrecht kan de gemeente verder gemotiveerd van het advies van Gedeputeerde Staten afwijken.

Gedeputeerde Staten vinden het verder belangrijk dat de provincie zoveel mogelijk al in de voorfase betrokken wordt bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving (voorkantsamenwerking).

Doorwerking plangebied

Voor beoogd planinitiatief is enkel artikel 5.56 (Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling) onderdeel van hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing wat betreft bovengenoemde instructieregels, waar advies voor aangevraagd dient te worden bij de Gedeputeerde Staten. In navolgende paragraaf wordt een afweging gemaakt voor dit artikel. Tevens zijn diverse artikelen van toepassing uit Hoofdstuk 5 Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten, welke artikelen hier van toepassing zijn wordt verder uiteengezet in navolgende paragraaf.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de TAM-Omgevingsverordening van Noord-Brabant inwerking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie is vanuit de wet verplicht om één verordening vast te stellen waarin alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan. Naast rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, die zich richten tot initiatiefnemers staan er in de Omgevingsverordening ook instructieregels aan gemeenten voor het omgevingsplan (zie paragraaf 4.2.2), instructieregels aan waterschappen maar ook regels over fauna-, vaarweg- en zwemwaterbeheer.

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening.

Doorwerking plangebied

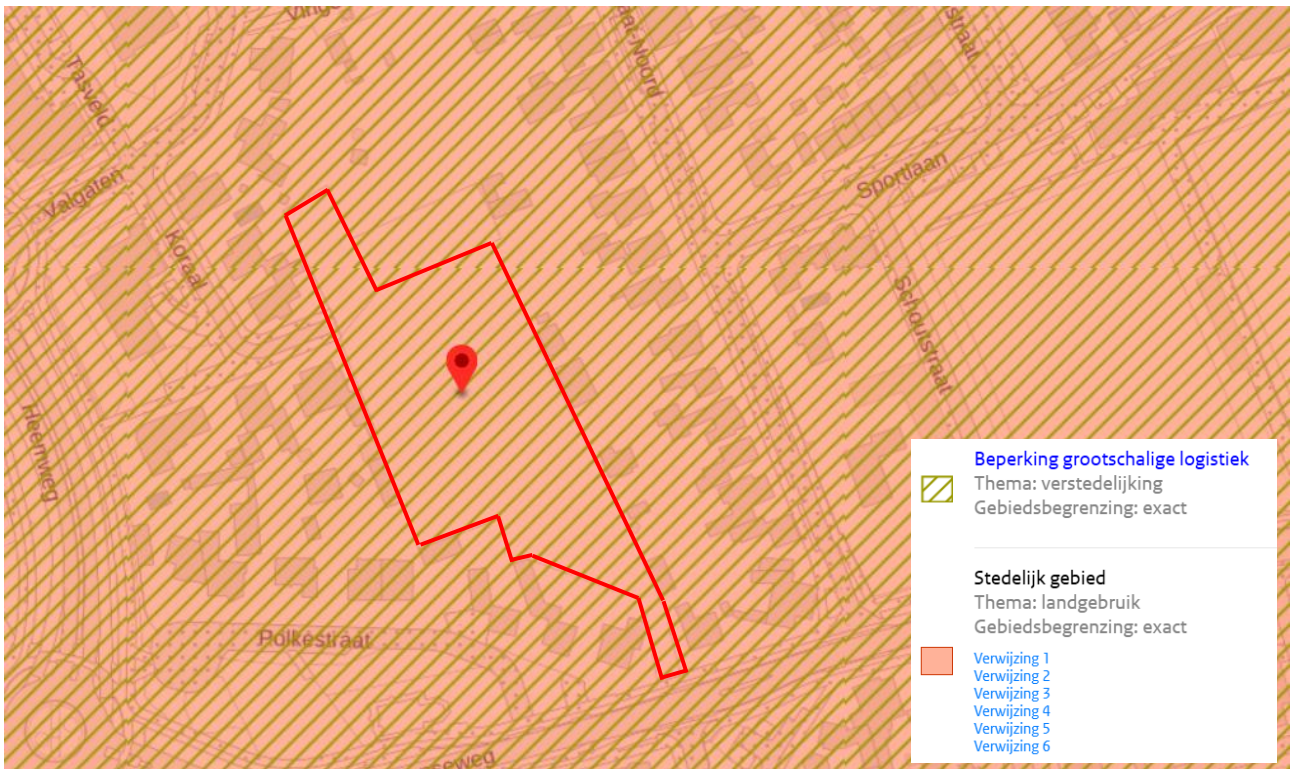
Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding(en) is te zien dat er 6 werkingsgebieden gelden voor het beoogde plangebied. Voorgenomen projectlocatie valt aan de hand van de TAM-omgevingsverordening Kaart 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen, binnen 'Geen attentiezone waterhuishouding' en 'Diepgrondwaterlichaam' (zie figuur 6).



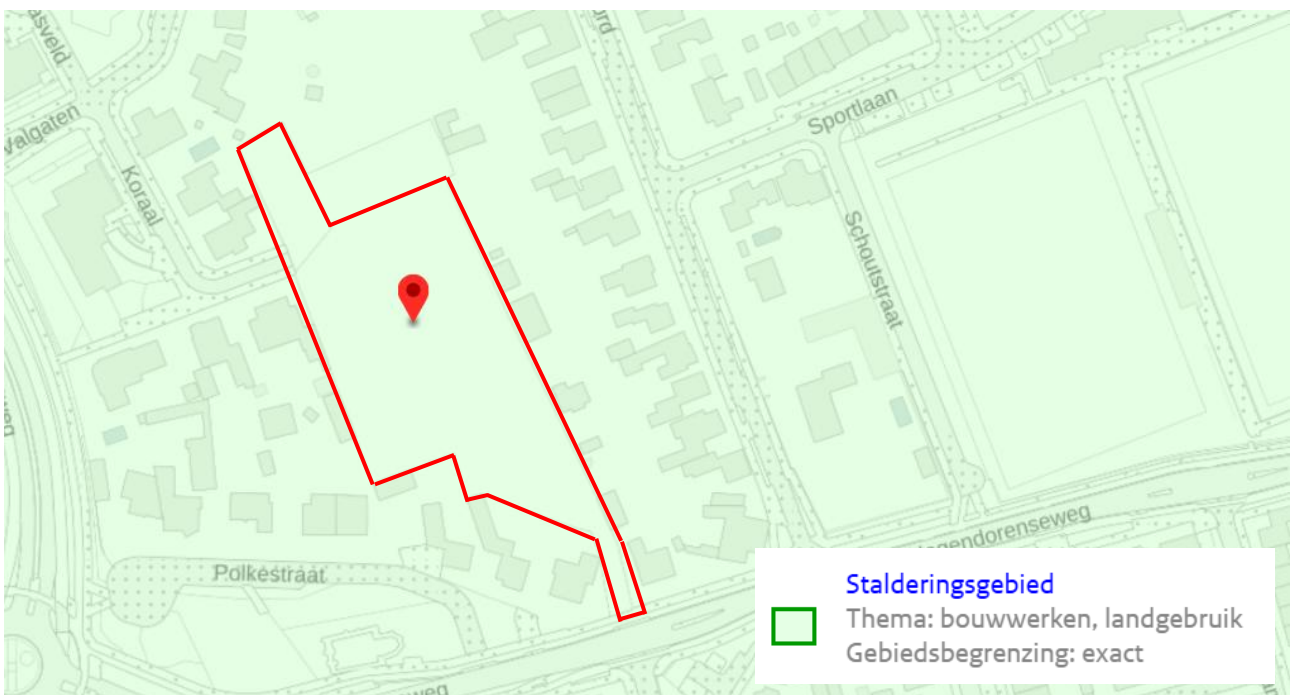
Figuur 6: Uitsnede kaart 1 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied globaal aangeduid middels rode omlijning (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Voorgenomen projectlocatie valt aan de hand van de TAM-omgevingsverordening Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant Noord-Brabant, binnen het 'Stedelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek' (zie figuur 7).

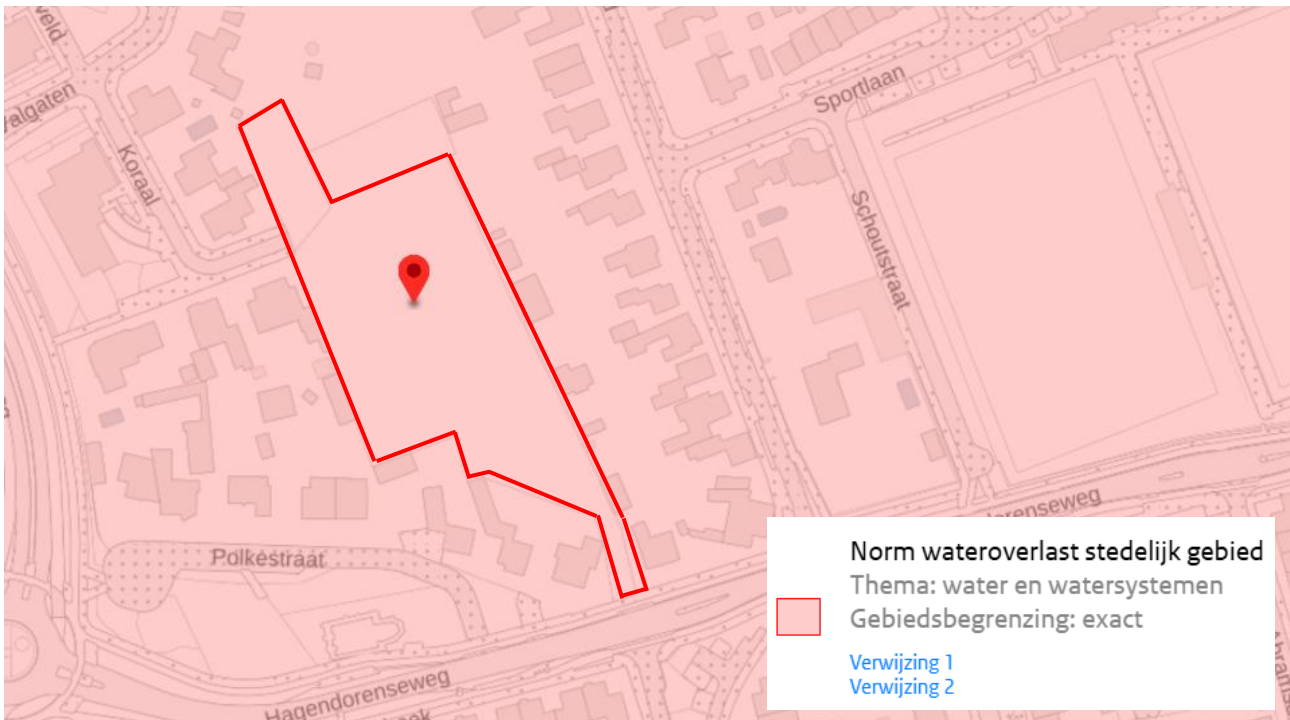


Figuur 7: Uitsnede kaart 5 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied globaal aangeduid middels rode omlijning (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Voorgenomen projectlocatie valt aan de hand van de TAM-omgevingsverordening Kaart 6: Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied, binnen ‘Stalderingsgebied’ (zie figuur 8). Tot slot valt beoogde projectlocatie aan de hand van de TAM-omgevingsverordening Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging, binnen ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied’ (zie figuur 9).



Figuur 8: Uitsnede kaart 6 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied globaal aangeduid middels rode omlijning (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 9: Uitsnede kaart 7 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied globaal aangeduid middels rode omlijning (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In artikel 5.7 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Ov) is opgenomen dat een plan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor het realiseren daarvan wordt toepassing gegeven aan:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8 Ov);
2. De lagenbenadering (art. 5.9 Ov);
3. Meerwaardecreatie (art. 5.10 Ov).

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel) voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

2. 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.

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

3. *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 en ook 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, bedoeld in artikel 5.11 Ov kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling plan

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Met beoogde ontwikkeling is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Beoogde ontwikkeling vindt plaats op een braakliggend terrein binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is sprake van intensivering van bestaand ruimtebeslag. Tevens wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1.3. Hierdoor wordt er ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met aandacht voor de bestaande stedelijke structuur. Op de verbeelding wordt duidelijk aangeduid waar de mogelijkheid bestaat om bijgebouwen te realiseren binnen bestaande bouwpercelen, hier zijn specifieke regels voor opgenomen in voorliggend TAM-Omgevingsplan. Het splitsen van deze bouwpercelen is met voorliggend TAM-Omgevingsplan niet toegestaan op beoogde locatie.

2. *De lagenbenadering*

Om een goede afweging te maken over het toestaan van woningbouw op de locatie, is de lagenbenadering van de provincie Noord-Brabant toegepast. De 'lagenbenadering', zoals opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (OV), bestaat uit drie lagen: ondergrond, netwerken en occupatielaag. Hieronder wordt per laag beschreven welke invloed de ontwikkeling heeft op de verschillende onderdelen van de lagenbenadering.

Ondergrond

Geomorfologie/bodem: De planlocatie maakt deel uit van een complex met dekzandwelingen, landvormen die zijn ontstaan door de afzetting van materiaal door de wind. De bodem bestaat uit enkeerdgronden met lemig fijn zand. De geomorfologie- en bodemkaart tonen aan dat de ondergrond zandig is, wat deze gronden geschikt maakt voor woningbouw. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect bodem.

Cultuurhistorie: Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant maakt de planlocatie deel uit van een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. Een bodemonderzoek moet uitwijzen hoe waardevol het gebied op archeologisch vlak daadwerkelijk is. Op dit aspect wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3.

Ten noorden van de planlocatie ligt de oude dorpskern van Zeelst. De Kapelstraat-Noord is een van de aftakkingen die van oudsher uitkomt op het oude dorpscentrum. Dit is een van de historische wegen waaraan

karacteristieke bebouwing is gelegen. Bij een ontwikkeling van de planlocatie moet de historische waarde van de straat behouden blijven.

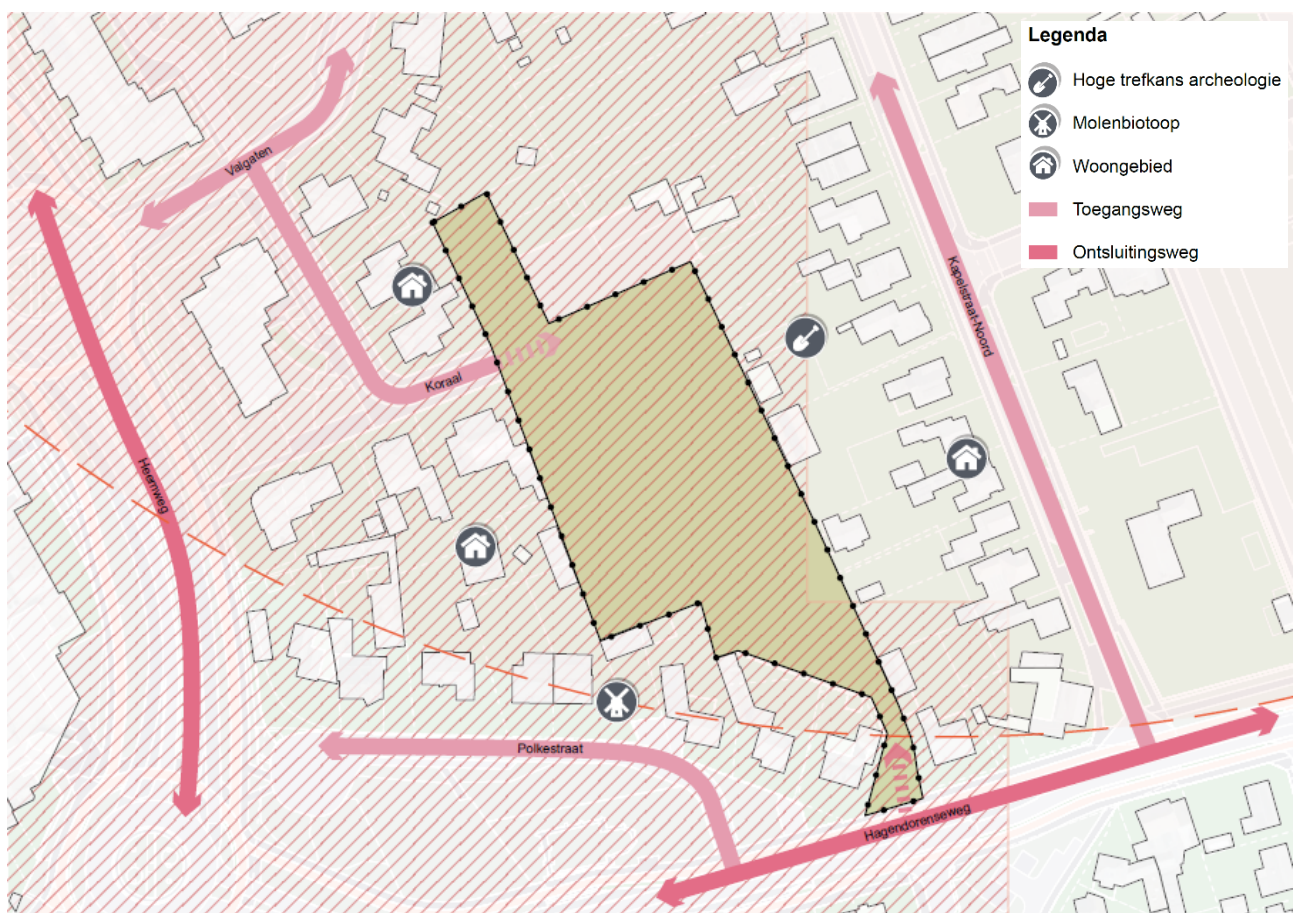
Molenbiotoop: Op circa 300 meter ten noorden van de planlocatie staat een molen. Dit betekent dat de locatie binnen de molenbiotoop valt, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Aangezien de contouren op deze kaart niet beleidsmatig zijn vastgesteld, vormt dit geen directe belemmering voor woningbouw.

Netwerklaag

Infrastructuur: De planlocatie grenst aan de noordwestzijde aan de Koraal en aan de zuidzijde aan de Hagendoreneweg. De Hagendoreneweg vervult een belangrijke ontsluitende functie voor omliggende wijken, terwijl de Koraal vooral als toegangsweg voor de wijk fungeert. De toevoeging van woningen op deze locatie zal de verkeersintensiteit op deze wegen verhogen. Er worden twee toegangswegen voorzien voor het terrein, wat flexibiliteit biedt bij de aansluiting op de bestaande infrastructuur. Een nader onderzoek naar de verkeersintensiteit moet uitwijzen hoe de verkeersaansluiting het beste kan worden ingericht, hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.15.

Occupatielaag

Stedenbouwkundige structuur: De beoogde ontwikkeling bevindt zich aan de achterzijde van meerdere woonstraten, zoals de Kapelstraat-Noord, Hagendoreneweg, Polkestraat en de Koraal. Enkele van deze straten zijn historische linten die van oudsher door woningen werden begeleid. Later zijn deze straten verder bebouwd, wat resulteerde in een gebied met achterkanten die zijn gericht op de planlocatie. De ontwikkeling



Figuur 10: Samenvattende kaart voor het aspect Lagenbenadering (Bron: BRO)

moet aansluiten bij deze achterkanten en de stedenbouwkundige kwaliteiten van de lintbebouwing behouden.

Functies: De huidige planlocatie is braakliggend en heeft geen directe ruimtelijke kwaliteiten. De locatie ligt echter nabij het centrum van Veldhoven en Sportpark Zeelst. Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, met enkele kleinschalige bedrijvigheden aan huis.

3. Meerwaardecreatie

Met beoogde ontwikkeling wordt een braakliggend perceel ontwikkelend naar een woonhofje met 26 woon-eenheden nabijgelegen het Citycentrum van Veldhoven. Dit resulteert in een waardestijging van de bestaande gronden, wat een economische bijdrage kan leveren. Door tevens woningen te realiseren nabij het Citycentrum, waar sprake is van een hoog voorzieningen niveau, heeft beoogde ontwikkeling ook een economische meerwaarde tegenover de bestaande aanwezige functies. Door voldoende groen te realiseren binnen het plangebied kan er ook ecologisch bijgedragen worden aan een goede biodiversiteit binnen het plangebied. Tot slot worden de woningen gerealiseerd voor diverse segmentatie, denk aan sociale woningbouw, middeldure woningbouw en dure woningen. Hierdoor worden er diverse doelgroepen met elkaar gemengd wat positief kan bijdragen aan de sociale cohesie. Er is geen sprake van ontwikkeling binnen het landelijk gebied, er is dan ook geen sprake van een kwaliteitsverbetering landschap zoals wordt gesteld in Lid 2.

Aanduidingen en omgevingsverordeningen

Beoogd plangebied is gelegen binnen 6 werkingsgebieden. Voorgenomen projectlocatie valt aan de hand van de omgevingsverordening Noord-Brabant binnen het 'Stedelijk gebied'. Aan de hand van de kaart behorende tot de omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied tevens gelegen binnen 'Beperking grootschalige logistiek', 'Geen attentiezone waterhuishouding', 'Diepgrondwaterlichaam', 'Stalderingsgebied' en 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'.

Stedelijk gebied

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling Lid 1 en 2 zijn van toepassing op voorstaand planinitiatief.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling:

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. De ontwikkeling past binnen de regionale afspreken, bedoeld in afdeling 7.2 regionaal samenwerken; en
- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen voorziet in een toevoeging van 26 wooneenheden in diverse segmentatie. Het planvoornemen is getoetst aan de gestelde regionale afspraken (paragraaf 3.3), zoals gesteld in Lid 1 onder a. Er is sprake van een toevoeging van woningen in een regio waar een grote behoefte is voor woningbouw. Met de woningbouw wordt een bestaand stedelijk bouwperceel intensiever benut, ook kan er een verbetering in plaatsvinden in de inrichting van het bouwperceel. Hierdoor wordt er ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met aandacht voor de bestaande stedelijke structuur. Middels de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2) is aangetoond dat er sprake is van een kwalitatieve dan wel kwantitatieve behoefte, hiermee wordt voldaan aan het gestelde in Lid 1, onder b.

Lid 2, onder a stelt dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen als een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Voorliggende motivering toetst aan de omgevingsaspecten voor het waarborgen van goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Met beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van braakliggende grond binnen het stedelijk gebied, er wordt gebruik gemaakt van inbreiding, hiermee wordt voldaan aan het gestelde van lid 2, onder b. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op het duurzaamheidsaspect dan wel klimaatadaptatie (lid 2, c en d). Lid 2, onder e stelt dat de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit dient te worden benut. Door de realisatie van de woningen dicht nabij een groot voorzieningencentrum (Citycentrum van Veldhoven), kunnen bewoners makkelijk te voet dan wel met de fiets gebruik maken van deze voorzieningen, waar bewoners vervolgens bijdragen aan een duurzame concurrerende economie (lid 2, onder f).

Beperking grootschalige logistiek

Het planvoornemen realiseert geen logistieke functie, derhalve heeft de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' – artikel 5.56a (van de OV) geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

Geen attentiezone waterhuishouding

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Geen attentiezone waterhuishouding' – artikel 3.15 Aanwijzing vergunningvrije gevallen open bodemenergiesysteem. Het planvoornemen is niet gelegen binnen de attentiezone waterhuishouding, derhalve is het gestelde in artikel 3.15 niet van toepassing op voorliggend planvoornemen.

Diepgrondwaterlichaam

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' – artikel 3.12. Echter voorziet het planvoornemen niet in een ontwikkeling dat is opgenomen als milieubelastende activiteit in artikel 3.11. Derhalve heeft de aanduiding geen gevolgen voor het planvoornemen.

Stalderingsgebied

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals bouw van dierenverblijven voor hokdieren, derhalve heeft de aanduiding 'Stalderingsgebied' – artikel 5.66 uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant geen gevolgen voor het planvoornemen.

Norm wateroverlast stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Norm wateroverlast stedelijk gebied', artikel 2.2 Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied is hier van toepassing. Het artikel stelt het volgende:

Lid 1

Binnen Norm wateroverlast stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing , hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Het artikel betreft instructieregels aan de waterschappen. Aan de regels van het waterschap wordt getoetst in paragraaf 4.16 van voorliggende motivering.

De 'Norm wateroverlast stedelijk gebied' ziet tevens op Artikel 6.7 'Doorwerking omgevingswaarden wateroverlast'. Het artikel stelt dat het waterschapsbestuur bij uitoefening van zijn taken en bevoegdheden zorgt dat aan de omgevingswaarde wateroverlast, zoals bedoeld in paragraaf 2.2 (Omgevingsverordening Noord-Brabant) wordt voldaan. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.16 van voorliggende motivering.

3.2.4 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 –programming en de hierover te maken regionale afspraken. Plannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Doorwerking plangebied

Beoogd planvoornemen voorziet in de realisatie van 26 woningen, bestaande uit 10 woningen voor het sociale segment, 8 woningen middelduur en 8 woningen in het dure segment. De realisatie van deze woningen vindt plaats op een bestaand perceel, gelegen binnen het stedelijk gebied van Veldhoven. Op deze manier wordt het bestaande bouwperceel intensiever benut dan in de huidige situatie. Door woningen te realiseren voor de verschillende segmenten wordt ingezet wordt er bijgedragen aan de realisatie van woningen voor een brede doelgroep. Veldhoven behoort tot het stedelijk gebied Eindhoven (Zuidoost-Brabant). Voor deze regio is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant opgesteld, zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

In 2016 is Brainportregio Eindhoven door het Rijk erkend als één van de drie mainports. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) hebben een gezamenlijke ambitie: de Brainport Eindhoven verder ontwikkelen tot een economische topregio die internationale allure verbindt aan regionale eigenheid.

De Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR) is een ambitie-, inspiratie- en kansendocument voor de regio. Het is een basis van waaruit partijen op verschillende niveaus (lokaal, subregionaal en bovenregionaal) werken aan opgaven ter versterking van de kwaliteiten van onze regio. Het vormt een gemeenschappelijk vertrekpunt voor de subregionale en lokale beleidsontwikkeling. De ISR ondersteunt daarmee de onderlinge en met andere partijen te maken afspraken. De ISR heeft een functie voor communicatie- en lobbytrajecten. Zo zal het een bouwsteen namens de regio vormen voor de provinciale omgevingsvisie.

De ISR is opgesteld door de werkplaats Ruimte met partners uit het bedrijfsleven, wetenschap, onderwijs en overheden. De ISR zet in op 3 centrale thema's:

- a. De energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. Inrichting is gericht op beleving en verblijfskwaliteit.
- b. De verbonden regio: Een onderscheidende regionale en (inter-)nationale bereikbaarheid. Verplaatsen in de regio is sneller, eenvoudiger en/of leuker.
- c. De innovatieve regio: Economische activiteit en innovatie op werklocaties. Verbeteren verwevenheid campussen, kennisinstellingen en de innovatieve maakindustrie. Ruimte om te experimenteren.

De strategiekaart toont de keuzen, ambities en strategische projecten die van belang zijn op (inter)nationaal niveau, waaraan we als Brainportregio werken. De Brainportregio maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Deze richt zich op het versterken van het economisch kerngebied van Nederland. Tegelijkertijd dragen de op de strategiekaart vermelde elementen ook bij aan een versterking van de regio zelf, wat goed is voor het woon-, leef en ondernemingsklimaat van iedereen in de regio.

De strategie is opgebouwd uit de thema's: economisch vestigingsklimaat; woon- en leefklimaat; omgevingskwaliteit; mobiliteit; duurzaamheid en klimaat. Per thema bevat de ISR een kaart en een beschrijving van het streven en de wijze waarop dit kan worden bereikt.

Doorwerking plangebied

Binnen de opgestelde ISR voor de metropoolregio Eindhoven wordt aangegeven dat woningbouw gewenst is binnen de A2-regio en dat het accent hier moet liggen op aantrekkelijk en kleinschalig wonen. De thema's; 'Aantrekkelijk woon- en leefklimaat' en 'gezonde leefomgeving & klimaatadaptatie' zijn relevant voor het planvoornemen. In de hele regio neemt de vraag naar woningen voor kleine huishoudens toe, vaak in een stedelijke omgeving. Doel is een complete (woon)regio, met complementaire ontwikkeling van gebieden. Dit betekent het versterken van de variatie in woonmilieus en aandacht voor de betaalbaarheid. Prioriteit hebben projecten en initiatieven die gericht zijn op hergebruik, transformatie en (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningbouw dat voor het grootste gedeelte is gericht op betaalbare woningen. Tevens vindt de woningbouw plaats op een bestaand perceel binnen het stedelijk gebied dat in de huidige situatie braak ligt. Met het planvoornemen wordt ingezet op inbreiding binnen de kern van Veldhoven, op korte afstand van het City Center. Het plan vervult daarom een rol in de woningbouwopgave van de metropoolregio Eindhoven. Het planvoornemen sluit daarnaast aan op de

ambities en doelstellingen gesteld in de ISR op het gebied van woon- en leefklimaat. De beoogde ontwikkeling is – kortom - in lijn met het gestelde regionale beleidskader.

3.3.2 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld en bekrachtigd. Dit is inmiddels geactualiseerd in 2022. 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de provincie Noord-Brabant en is op 21 juni 2022 een Verstedelijkingsakkoord overeengekomen tussen de regio en het Rijk.

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader 2022 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- b. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het portefeuillehoudersoverleg nodig is voordat een plan 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 2021/22 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 overal, 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 gaat de gemeente Veldhoven dat doen?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar 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.

Doorwerking plangebied

Beoogd planinitiatief voorziet in inbreiding binnen het stedelijk gebied. Hiermee past het planvoornemen binnen het gestelde uitgangspunt onder a. Het gestelde onder b is niet van toepassing op het planvoornemen, er is geen sprake van een nieuwe uitleglocatie. Het planvoornemen voorziet niet in een ontwikkeling van 75 woningen of meer, er is dan ook geen instemming benodigd van het portefeuillehoudersoverleg dan wel advies vanuit het SGE Coördinatieteam (onder c). Wel wordt middels de toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1.2, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte getoetst zoals gesteld onder d en e.

Vanuit het afsprakenkader dient bij nieuwe ontwikkeling rekening te worden gehouden met de 7 Brainport Principes:

1. *Koesteren van identiteit;*

In het hart van Veldhoven, op steenworp afstand van goede voorzieningen zoals zorgverleners, winkels en De Schalm, is het plangebied een perfecte plek om te werken aan een nieuw plan dat bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van wonen en de woningbouwversnelling. Er wordt een stuk dorp toegevoegd, met de kwaliteiten van de oude dorpslinten. Het contact met de openbare ruimtes en daarbij het ontmoeten van buurtgenoten staat centraal waarbij het wijkbewoners uitnodigt om door te stromen.

Het plangebied sluit aan bij de bestaande omgeving voor wat betreft bebouwingsdichtheid, hoogte en beeldkwaliteit. De nieuwe woningen hebben een kleinschalige en compacte maat wat aansluit bij het dorpse karakter van de direct omgeving. De inrichting van de hofjes hebben dezelfde landschappelijke kenmerken als de oude dorpslinten; stevige hagen en (lei-)bomen vormen samen met de bebouwing de gemeenschappelijke buitenruimtes.

2. *Ruimte voor innovatie;*

Er wordt binnen de gemeente ingezet op innovatie, duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie voor de toekomstige bewoners. Door nieuwbouw woningen te realiseren die voldoen aan de huidige bouwstandaarden en kwaliteitseisen waar tevens wordt naar een GPR-gebouw wordt ingezet op deze ambities. Tevens worden de woningen gasloos gerealiseerd en zal er een warmtepomp worden gerealiseerd op deze manier wordt er gebruik gemaakt van nieuwe technieken.

3. *Vraaggericht ontwikkelen;*

Belangrijk is dan nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de vraag vanuit de markt, dit geldt voornamelijk voor woningbouw. Gezien het planvoornemen realiseert voor diverse segmenten wordt er gedacht aan diverse doelgroepen. Tevens wordt 38% van het plan gerealiseerd voor het sociale segment waar een hoge vraag naar is. De vraag van de woningen is tevens aangetoond door het doorlopen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking in paragraaf 3.3.1.

4. *Invloed voor bewoners;*

Na de bekendmaking van de locatie en de beoogde ontwikkeling zijn belanghebbenden en belangstellenden uitgenodigd voor participatieavonden. Door de input uit het participatietraject zijn diverse ontwerpwijzigingen doorgevoerd wat heeft geresulteerd in voorliggend plan. De hoofdstructuur van het plan is in goed overleg met de gemeente, stedenbouwkundige, landschapsarchitect tot stand gekomen. Door het toepassen van diverse bouwkundige aspecten en inrichtingen van de openbare ruimte zijn de individuele wensen vanuit de bewoners tegemoetgekomen. In een latere fase zullen tevens de bewoners worden betrokken bij de uitvoering van de landschappelijke inrichting van de buitenruimte.

5. *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;*

Beoogd initiatief realiseert woningen voor het sociale woningbouw segment, midden en dure segment. Hierdoor worden woningen gerealiseerd voor een diverse doelgroep. Aanvullend worden 14 woningen uitgevoerd als nultreden woningen, heirdoor zijn deze woningen tevens geschikt voor senioren dan wel mensen die slecht te been zijn (licht gehandicapt).

6. *Benutting regionaal schaalniveau;*

De stedenbouwkundige opzet van het plan zorgt voor een rustige plek om te wonen midden in het centrum van Veldhoven, met voorzieningen voor alle doelgroepen op loopafstand. Op een steenworp van zorgvoorzieningen en winkels bijvoorbeeld. En van een bushalte, van waaruit de reiziger zo het centrum van Eindhoven bereikt. Wonen op deze plek brengt de 'best of both worlds' samen.

7. *Gezonde verstedelijking.*

Al in de stedenbouwkundige fase is ervoor een typologie gekozen waarbinnen sociale cohesie belangrijk is. Wonen rondom een hof waarbij er in uitstraling van de architectuur geen onderscheid gemaakt wordt tussen sociale of dure woningbouw. Het hof is gemeenschappelijk en nodigt uit om te ontmoeten. Op diverse plekken in het hof worden banken gesitueerd wat de collectiviteit en het verblijven zal stimuleren. Dit is nog versterkt door grote gevelopeningen toe te passen richting de openbare ruimte en de overgang tussen privé en publiek in de openruimte zorgvuldig te ontwerpen (de encroachment zone, ofwel het Brabantsstoepje).

3.3.3 Woondeals

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 uit 2019 beschreef een woningbouwbehoefte van 27.000 extra woningen voor de periode 2020-2024. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt hierin - zoals eerder ook vastgelegd in het 'Afsprakenkader Wonen SGE 2017' - bij negen prioritaire locaties in de SGE-gemeenten: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Neunen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers.

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor gemeente Veldhoven is in de Woondeal 2023 een ondergrens vastgelegd van +/- 1.800 nieuwe woningen tot en met 2030. Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regio-indeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

De hogere ambities keren ook terug in het in 2022 geactualiseerde 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022'. Hierin geven de negen SGE-gemeenten aan op welke manier ze invulling willen geven aan de gezamenlijke

woningbouwopgave tot 2040, waarbij elke gemeente een redelijk aandeel in de opgave zal nemen. Gemeente Veldhoven heeft zichzelf gecommitteerd aan de ambitie om tot en met 2032 ca. 5.000 woningen toe te voegen. Dit aantal sluit aan op de eerder uitgesproken ambities uit het SGE Verstedelijkingsakkoord 2022 en keert terug in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Woon(zorg)visie.

Doorwerking plangebied

Beoogd planinitiatief realiseert 26 wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied van Veldhoven. Beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 38% sociale woningbouw. Tevens worden er woningen gerealiseerd voor het middeldure en dure segment. Tevens worden er 14 van de 26 woningen uitgevoerd als nultreden woningen, hierdoor voorziet het planvoornemen in een aanbod voor diverse doelgroepen. Het planvoornemen draagt dan ook bij aan de gestelde doelstellingen binnen de gemeente dan wel de provincie. In navolgende paragraaf wordt verder ingegaan op de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant.

3.3.4 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

De gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben in maart 2023 een woondeal gesloten. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over de aanpak van het huidige woningtekort en de verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Veldhoven is afgesproken dat zij in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.750 woningen (netto) toevoegen aan de voorraad. De gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de afgesproken woningaantallen. Dit betekent dat gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is.

Doorwerking plangebied

Op nationaal niveau wordt er ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Daarom is op nationaal niveau de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen. Een eerste stap in deze richting is het opnemen van minimaal 30% sociale woningen in de nieuwbouwopgave. De beoogde ontwikkeling zet in op de realisatie van 26 woningen, waarvan ca. 38% voor het sociale segment (10 woningen). Tevens worden er 8 woningen gerealiseerd voor het middensegment. Het plan sluit dan ook aan op deze ambitie. Tevens is er behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen. Binnen het plan worden dan ook 14 nultredenwoningen⁵ gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt voor mensen met een (lichte) lichamelijke beperking of voor senioren die slecht te been zijn. Beoogd planvoornemen sluit aan op de ambities en doelstellingen die zijn gesteld in de Woondeal. Deze locatie is dus belangrijk voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave.

3.3.5 Regionale Energie Strategie (RES)

In Nederland is er een klimaatakkoord. Daarin staan meer dan 600 afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Dat is nodig om de opwarming van de aarde tegen te gaan. 30 energieregio's maken plannen om

⁵ Een nultredenwoning is een woning waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn hoger dan 20 mm.

aan die afspraken te voldoen. Zo'n plan heet Regionale Energiestrategie: RES. In deze plannen staat hoe de regio's meer duurzame energie en minder aardgas gaan gebruiken. Dat is de energietransitie.

De RES MRE 1.0 is eind 2021 vastgesteld door alle gemeenteraden van de MRE, de algemene besturen de twee waterschappen en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Klimaatneutraal in 2050: daar gaat de MRE voor! Alle energie die de MRE dan gebruikt, willen ze duurzaam opwekken. In 2030 wil de MRE al een heel eind op weg zijn. Dan willen ze 49% minder CO2 uitstoten dan in 1990.

De belangrijkste punten uit het RES MRE 1.0 zijn terug te vinden in de volgende 9 thema's:

1. Stap voor stap naar duurzame energie:

De aarde warmt op, veel planten en diersoorten verdwijnen, de zeespiegel stijgt. Dat gaan we tegen met de maatregelen in het Klimaatakkoord. Eén van die maatregelen is dat we meer duurzame energie opwekken. Tot 2030 kan dat met zon- en windenergie op land. Dat gebeurt in 30 energieregio's in Nederland. De Metropoolregio Eindhoven is er één van. Wij dragen in 2030 2 terawattuur (TWh) aan duurzame energie bij aan het Klimaatakkoord. Met zonnedaken, -velden en windturbines. 1,15 TWh daarvan hebben we al gerealiseerd of bereiden we nu voor.

2. Besparen, besparen en besparen:

We gaan inzetten op energiebesparing. Waarom? Alles wat we niet nodig hebben, hoeven we ook niet op te wekken. Door ons verbruik te verminderen, besparen we CO2 en verlagen we onze energierekening. Het is onze ambitie om mensen in onze regio in beweging te krijgen zodat er zoveel mogelijk energie wordt bespaard. Niet alleen in het gebruik van energie, ook bij de aanschaf van apparaten en bij aanpassingen van huizen en gebouwen, zoals isoleren en renoveren.

3. Zoveel mogelijk zon op dak:

We zetten ons maximaal in voor het zoveel mogelijk benutten van bijvoorbeeld grootschalige daken voor opwek van zonne-energie. Daarom plaatsen we zonnepanelen op alle geschikte daken en op ongebruikte terreinen. En op restgronden zoals stortplaatsen en in bermen van spoor- en autowegen. Woningcorporaties, lokale energievoorzieningsorganisaties en bedrijven doen ook mee. Hiervoor werken we samen met alle relevante partners zoals het Rijk, provincie, bedrijven en eigenaren

4. Zon en wind op land:

Met alleen zon op dak redden we het niet. Daarom plaatsen we ook zonnevelden en windturbines. Waar precies, stemmen we nauw af met inwoners en belanghebbenden. We koppelen dit aan andere opgaven en houden rekening met de milieueffecten en lokale belangen. In deze zogenaamde zoekgebieden wekken we 0,57 TWh op.

5. Duurzame warmte:

Veel woningen en gebouwen verwarmen we nu nog met aardgas. Stap voor stap schakelen we over op duurzame warmtebronnen, bijvoorbeeld warmte uit bodem of oppervlaktewater, restwarmte van industrie, maar ook zonthermie of hybride warmtepompen. Maar: gemeente-overstijgende bronnen zijn schaars in onze regio. Daarom werken we samen om die zo goed mogelijk te gebruiken. We onderzoeken meer mogelijkheden en nieuwe technieken die warmte kunnen leveren. Elke gemeente stelt uiterlijk in december 2021 een Transitievisie Warmte vast, waarin staat in welke wijken voor 2030 wordt begonnen en welke duurzame warmtebron daarvoor in aanmerking komt.

6. Het elektriciteitsnetwerk uitbreiden:

Als we veel meer duurzame energie opwekken, heeft dat ook gevolgen voor het elektriciteitsnet. Het net moet worden uitgebreid maar dat kost veel tijd. We verdelen de beschikbare capaciteit dus slim. De netbeheerder en lokale en regionale overheden hebben daar doorlopend contact over. Ook werken ze aan vernieuwende oplossingen om meer duurzame energie mogelijk te maken.

7. Mede-eigenaar worden:

Zon- en windparken leveren geld op. Wij willen dat iedereen in de directe omgeving daar maximaal van profiteert. Dit zorgt voor betrokken inwoners en geld voor de regio. Dat geld kunnen we bijvoorbeeld gebruiken voor nieuwe energieprojecten. Het lokale eigendom organiseren we in nauw overleg met lokale energiecoöperaties.

8. Het toekomstige energiesysteem:

Het aanbod van fossiele energie is min of meer constant. Dat geldt niet voor zon- en windenergie. We moeten duurzaam opgewekte energie dus in kunnen zetten als dat nodig is. Hier zijn nog veel technologische ontwikkelingen voor nodig. Het toekomstige energiesysteem zal drastisch verschillen van het huidige energiesysteem. Daarbij benutten we vernieuwingen, onder andere uit onze regio.

9. Samen de energieambitie realiseren:

Ons landschap en onze omgeving veranderen in de komende jaren. Zonnevelden en windturbines maken de duurzame energievoorziening steeds zichtbaarder. We kunnen daarbij niet zonder draagvlak en acceptatie van inwoners en bedrijven. Ook de stem van onze toekomst, de jongeren van nu, is daarin onmisbaar. In samenwerking met bedrijven en inwoners zijn gemeenten al volop bezig met projecten. Om tot goede keuzes te komen en de energietransitie voor iedereen betaalbaar te houden, blijven we in gesprek met inwoners, ondernemers, wetenschappers, volksvertegenwoordigers en direct betrokkenen. Want alleen samen kunnen we de energie-ambitie realiseren. Doet u ook mee?

Doorwerking plangebied

Beoogd initiatief sluit aan op punt 2 van de Regionale Energie Strategie. Dit betreft: Besparen, besparen en besparen. Met beoogd initiatief worden hoogwaardige woningen gerealiseerd conform de huidige kwaliteitseisen en bouwstandaarden. Dit zal resulteren in goed gesoleerde woningen waardoor minder energie verloren zal gaan. Ook wordt ingezet op punt 5 'duurzame warmte'. De woningen worden namelijk gasloos uitgevoerd. Het planvoornemen zal dan ook worden voorzien van een warmtepomp. Met beoogd initiatief wordt dan ook gehoor gegeven aan de ambities gesteld in de Regionale Energie Strategie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van 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 geven wij aan waar we 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; en
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 City Centrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorps structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieu. Omdat wordt gestreefd naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk 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. Er gelden afzonderlijke gebiedsopgaven voor de volgende gebieden:

1. Dorpskernen en -gehuchten.
2. Dorpslinten.
3. Woonwijken en stadse woonstraten.
4. Buitengebied.
5. Bedrijventerreinen.
6. Sterke Stedelijke Structuur.

Doorwerking plangebied

Beoogde planlocatie is gesitueerd binnen de gebiedsopgave 'gezonde en duurzame woonwijken', echter is het wel strak ingeklemd tussen het 'Citycentrum' als 'sterke stedelijke structuur'. Tevens is het plangebied gelegen nabij het dorpslint van de Kapelstraat-Noord, zie figuur 11.

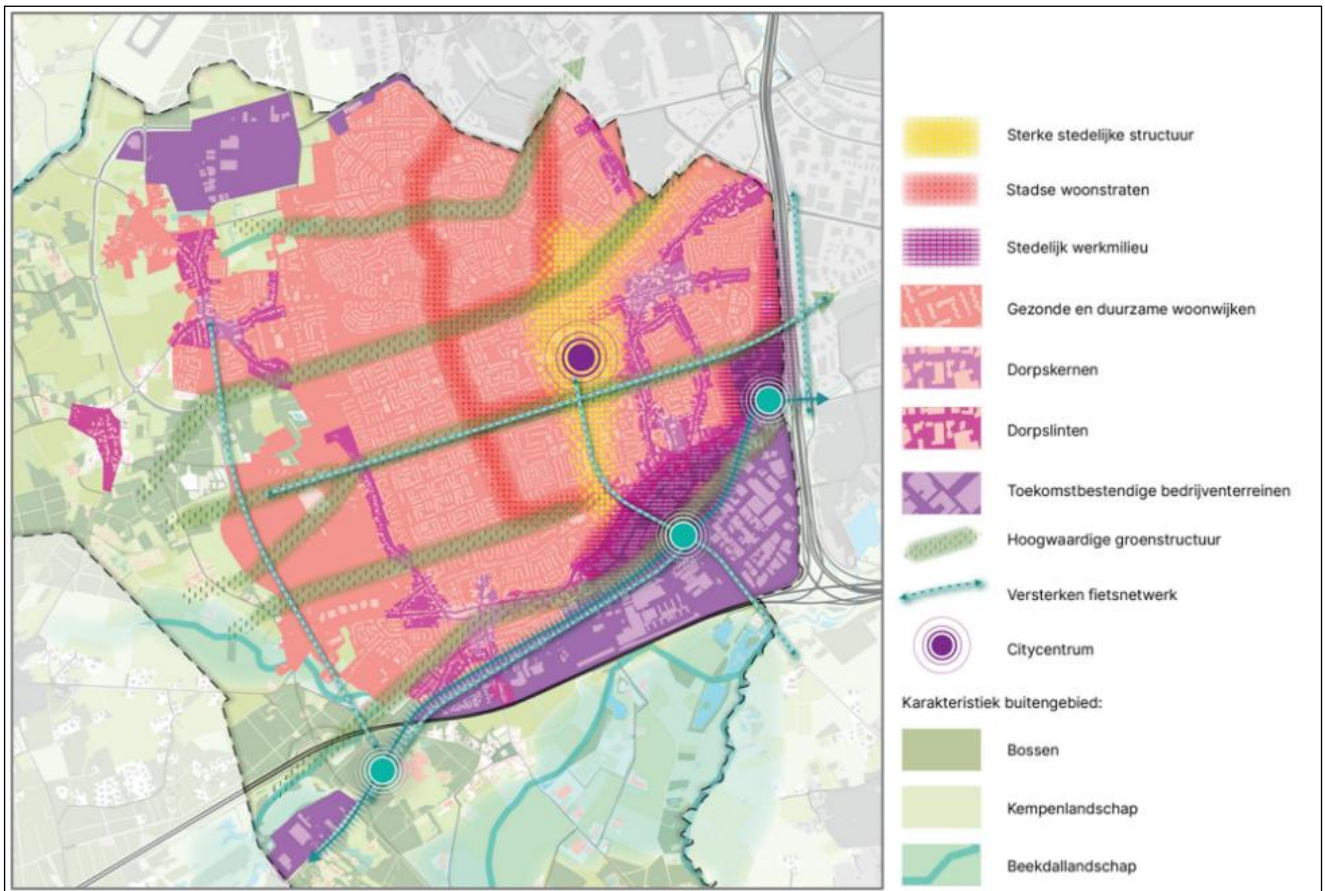
In de omgevingsvisie van de gemeente Veldhoven wordt ingezet op toekomstbestendige woonwijken. Naast het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad komen er incidenteel locaties vrij, doordat bijvoorbeeld een bedrijf vertrekt uit de woonomgeving. Een dergelijke inbreiding vraagt om een invulling, die zowel ruimtelijk als functioneel zich voegt in de wijk. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de opzet van de wijk zelf, maar ook de ligging van de wijk binnen de stedenbouwkundige structuur van Veldhoven. Beoogd initiatief kan geschaard worden onder deze kwalificatie.

De projectlocatie is gelegen binnen de bestaande woonstructuren, echter is het al een aantal jaar braakliggend. Met beoogd initiatief wordt er dan ook ingezet op inbreiding binnen de bestaand stedelijke structuur. De 26 te realiseren woningen worden gerealiseerd voor diverse doelgroepen, zo wordt er 38% gerealiseerd voor het sociale segment. Tevens worden er middeldure en dure woningen gerealiseerd. Ter toevoeging worden ook 14 van de 26 woningen gerealiseerd als nultrade woningen, dit zorgt er voor dat deze woningen ook geschikt zijn voor senioren dan wel mensen die slecht te been zijn. Hierdoor wordt rekening gehouden met de ambities die de gemeente schets in de omgevingsvisie.

Zoals eerder benoemd is de projectlocatie gelegen nabij het City Centrum van Veldhoven. Het City Centrum van Veldhoven is met de groei van vier dorpen naar één grote gemeente ontstaan als een nieuwe centrale plek om te winkelen en ontmoeten. De ambitie is om het City Centrum en directe omgeving nog meer uit te laten groeien tot het bruisend hart van Veldhoven. Van een 'place to buy' transformeert het centrum naar een 'place to be': *een plek om te verblijven, met minder winkels, maar meer horeca, dienstverlening en wonen in een aantrekkelijke, groene openbare ruimte*. Er wordt binnen dit gebied bijvoorbeeld ingezet op:

- Faciliteren van de woonvraag van ouderen in de nabijheid van voorzieningen in passende woonruimte;
- Verstedelijking opvangen in City Centrum en aangrenzende gebieden, De Run en rond uitvalswegen richting Eindhoven;
- Verdichting gaat gepaard met goed openbaar vervoer en met een aantrekkelijke groene omgeving, tevens zetten we in op klimaatadaptieve inbreiding;

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water.



Figuur 11: Kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2024.

Het planvoornemen voorziet onder andere in woningen die geschikt zijn voor senioren. De locatie is gelegen dichtbij het centrumgebied met een hoog voorzieningenniveau. Deze ontwikkeling draagt dan ook bij aan de ambitie van verstedelijking in de nabijheid van het City Centrum, evenals verdichting door het gebruik van een braakliggend perceel binnen het stedelijk gebied. Wel wordt het gerealiseerd in het karakter van de bestaande woonwijken.

Het planvoornemen betreft een duurzame ontwikkeling waar op diverse manieren rekening wordt gehouden met de waterhuishouding, zie hiervoor paragraaf 4.16.

Kortom: het planvoornemen is in lijn met de gestelde ambities vanuit de gemeente Veldhoven.

3.4.2 Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040'

Op 7 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040' vastgesteld. Hierin staat waar Veldhovenaren vinden dat de toekomst van Veldhoven over moet gaan, wat hen bezighoudt en hoe zij de toekomst voor zich zien. Dit is wat de samenleving van Veldhoven over de toekomst van Veldhoven vindt:

1. Het dorpse karakter

Er is waardering voor de eigen dorpskernen en wijken en identiteiten. Het behoud van dorpse karakter is hierbij een belangrijke factor. De Veldhovenaren willen betrokken worden bij de (grootschalige) veranderingen en helpen om samen een nieuw Veldhoven te maken, gebaseerd op wat al goed is. Hierbij wordt ontmoeting in de buurt als heel belangrijk ervaren.

2. Groen als onderdeel van een prettig leven

Voor (veel) mensen is het prima dat Veldhoven moet groeien, maar wanneer hierbij groen in het geding komt doet dit af aan de leefbaarheid in Veldhoven. Groen en groei moet daarom in evenwicht zijn, waarbij moet worden ingezet op meer groen in de wijken. Daarnaast moet volgens veel Veldhovenaren ook ruimte behouden worden. Dit is misschien ingewikkeld in combinatie met groei. Dit vraagt om innovatieve oplossingen waarbij ook naar bestaande (leegstaande) panden gekeken wordt.

3. Woningbouw en voorzieningen

Wat de Veldhovenaren betreft moet de focus liggen op het aanbod van woningen voor jonge mensen, zodat die zich in Veldhoven kunnen blijven vestigen. Dit kan o.a. worden bereikt door de doorstroming voor ouderen, met interessante en mooie voorzieningen waar ouderen samen kunnen wonen en komen, te bevorderen. De samenleving in Veldhoven wil actief meedenken over wonen en bouwen.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woonhofje welk aansluit op het 'dorpse karakter'. Middels een participatietraject is het ontwerp van de beoogde ontwikkeling meermaals gewijzigd om aan te sluiten op de wens van bewoners. Dit heeft geresulteerd in een woonhofje met woningen van één laag of met een kap. Dit sluit aan op het dorpse karakter en het ontmoeten in de buurt, welke beiden als belangrijk wordt ervaren binnen de gemeente. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen voor meerdere doelgroepen en segmenten. Dit resulteert in een breed aanbod geschikt voor de bewoners van Veldhoven. Het planvoornemen past dan ook binnen de kaders geschetst in de Visie op Veldhoven.

3.4.3 Woon(zorg)Visie Veldhoven 2023-2027

Op d.d. 18 april 2024 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Woon(zorg)Visie Veldhoven 2023-2027 vastgesteld. Eind 2016 is de vorige gemeentelijke Woon(zorg)visie vastgesteld. Sindsdien is er heel veel veranderd op de woningmarkt en in de behoefteprognoses. Tijd om de ontwikkelingen tegen het licht houden en een nieuwe koers uit te zetten. De gemeente ziet dat een goede regie op het wonen vanuit de gemeente nodig is om bij ontwikkelingen de juiste keuzes te maken en onze partners te verbinden aan onze opgaven. De gemeente legt in de Woon(zorg)visie het toekomstbeeld voor de bestaande woningvoorraad vast en de opgave in nieuwbouw, transformatie en herstructurering. Ook wordt de woningbehoefte onderbouwd, in aanvulling op de regionaal vastgestelde kaders.

De Woon(zorg)visie kan gezien worden als een verdere uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie. De Woon(zorg)visie kijkt dan ook net als de Omgevingsvisie door naar de langere termijn, tot ca. 2040.

Wonen ziet de gemeente als primaire levensbehoefte. Daarom moeten woningzoekenden op redelijke termijn een passende woning in Veldhoven kunnen vinden. De gemeente werkt daarom aan voldoende beschikbaarheid van woningen door veel meer én sneller te bouwen. De prioriteit ligt daarbij op betaalbaarheid van woningen, met name voor de lage en middeninkomens. De schaarse ruimte binnen de gemeente moet zo goed mogelijk worden benut, om aan de grote woningbehoefte te kunnen voldoen. Hierdoor gaat Veldhoven meer in de hoogte bouwen. Waar de gemeente hoogbouw kansrijk vindt, staat in de Omgevingsvisie.

De volgende speerpunten zijn opgesteld;

1. Vergroten van het aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met een fysieke beperking
2. Verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt
3. Meer ruimte bieden aan spoedzoekers op de woningmarkt
4. De woningvoorraad toekomstbestendig maken
5. De beschikbaarheid op lange termijn borgen

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen om 26 woningen te realiseren, waarvan 10 woningen voor het sociale segment, 8 voor het middensegment en het planvoornemen te richten op de doelgroep senioren, past binnen de gestelde ambities van de Woon(zorg)Visie van Veldhoven. Er wordt aandacht gegeven aan diverse inkomensgroepen, daarnaast worden er ook 14 woningen uitgevoerd als nultredenwoningen. Deze woningen zijn gelijkvloers en daardoor geschikt voor senioren en mensen met een fysieke beperking.

Kortom: het planvoornemen past binnen de ambities van de Woon(zorg)Visie van Veldhoven.

3.4.4 Mobiliteitsvisie 2040

De Mobiliteitsvisie gemeente Veldhoven is op 17 december 2023 door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld. Hierin geeft de gemeente richting aan de mobiliteitsbehoefte in de toekomst en de keuzes die daarbij gemaakt worden: ga ik lopen, pak ik de fiets, de bus of toch de auto? In de visie wordt aan de hand van vier strategische kaders de transitie naar gezonde, veilige en duurzame mobiliteit beschreven.

Deze vier strategische kaders zijn:

1. Groei van autoverkeer beperken, aanwezig autoverkeer verduurzamen
2. Faciliteren en stimuleren van lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit
3. Gebiedsgerichte aanpak voor wonen en werken
4. Aandacht voor doelgroepen, gedrag en leefstijlen.

Doorwerking plangebied

Gemeente Veldhoven heeft in haar mobiliteitsvisie 2040 gesteld dat zonder aanpassingen in het mobiliteitsbeleid het huidige mobiliteitssysteem vast loopt en daarmee komt een gezonde en duurzame leefomgeving in gevaar. Door de gemeente is dan ook de volgende ambitie gesteld; een duurzaam, veilig, bereikbaar, inclusief, gezond en leefbaar mobiliteitssysteem. Veldhoven moet bereikbaar blijven, ondanks de groei in het aantal verplaatsingen. Daarom zetten ze in op een transitie naar duurzame mobiliteit. Om daaraan meer inhoud te geven en de koppeling met andere beleidsvelden concreter te maken, zijn enkele aanvullende ontwerpprincipes van belang:

1. Brede welvaart en inclusie.
2. De voetganger en fietser als basis voor het mobiliteitssysteem.
3. Het principe van de 15-minutenstad;
4. Goede organisatie van stad-, bouw, en bedrijfslogistiek.

Bij de keuzes die ze in de toekomst maken moeten de gemeente steeds nagegaan of de uitkomsten ook in lijn zijn met deze principes. Zo zorgt de gemeente klaar te zijn voor de toekomst.

Met beoogde ontwikkeling wordt tevens een nieuwe verkeerssituatie gerealiseerd. Beoogd initiatief zal namelijk een doorgang mogelijk maken, welk aansluit op de bestaande infrastructuur. Dit betreft een 30 km/uur weg waar alle modaliteiten gezamenlijk overheen kunnen. Er worden dan ook geen losse fietsstroken aangelegd. Wel zullen de woningen worden voorzien van een 'delfst stoepje', dit verbindt het huis met de straat. Dit zorgt er wel voor dat er een duidelijke scheiding wordt aangebracht. Tevens wordt beoogde ontwikkeling

gerealiseerd nabij het Citycentrum van Veldhoven. Hierdoor zijn er een scala aan voorzieningen op loop- dan wel fietsafstand bereikbaar. Dit draagt bij aan het principe van de 15-minutenstad.

3.4.5 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 wegcategorysering.

Doorwerking plangebied

Beoogd plangebied zal worden ontsloten op de Koraal aan de noordoostzijde van het gebied. Tevens zal het plangebied aan de zuidzijde worden ontsloten op de Hagendorenseweg. De Hagendorenseweg wordt aan de hand van het GVVP geclassificeerd als een gebiedsontsluitingsweg. Tevens is de Hagendorenseweg een OV-lijn binnen de gemeente en tot slot een aangemerkte fietsroute. Door de toename aan wooneenheden binnen het plangebied zullen er extra verkeersbewegingen over de Koraal en de Hagendorenseweg ontsluiten, zie hiervoor ook paragraaf 4.15 van voorliggend TAM-Omgevingsplan. Door de geringe toename wordt nite verwacht dat dit overlast dan wel tot gevaarlijke situatie zal leiden. Binnen het plangebied zal de benodigde parkeerbehoefte worden opgelost.

3.4.6 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In het voorliggende plan wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente 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.

Doorwerking plangebied

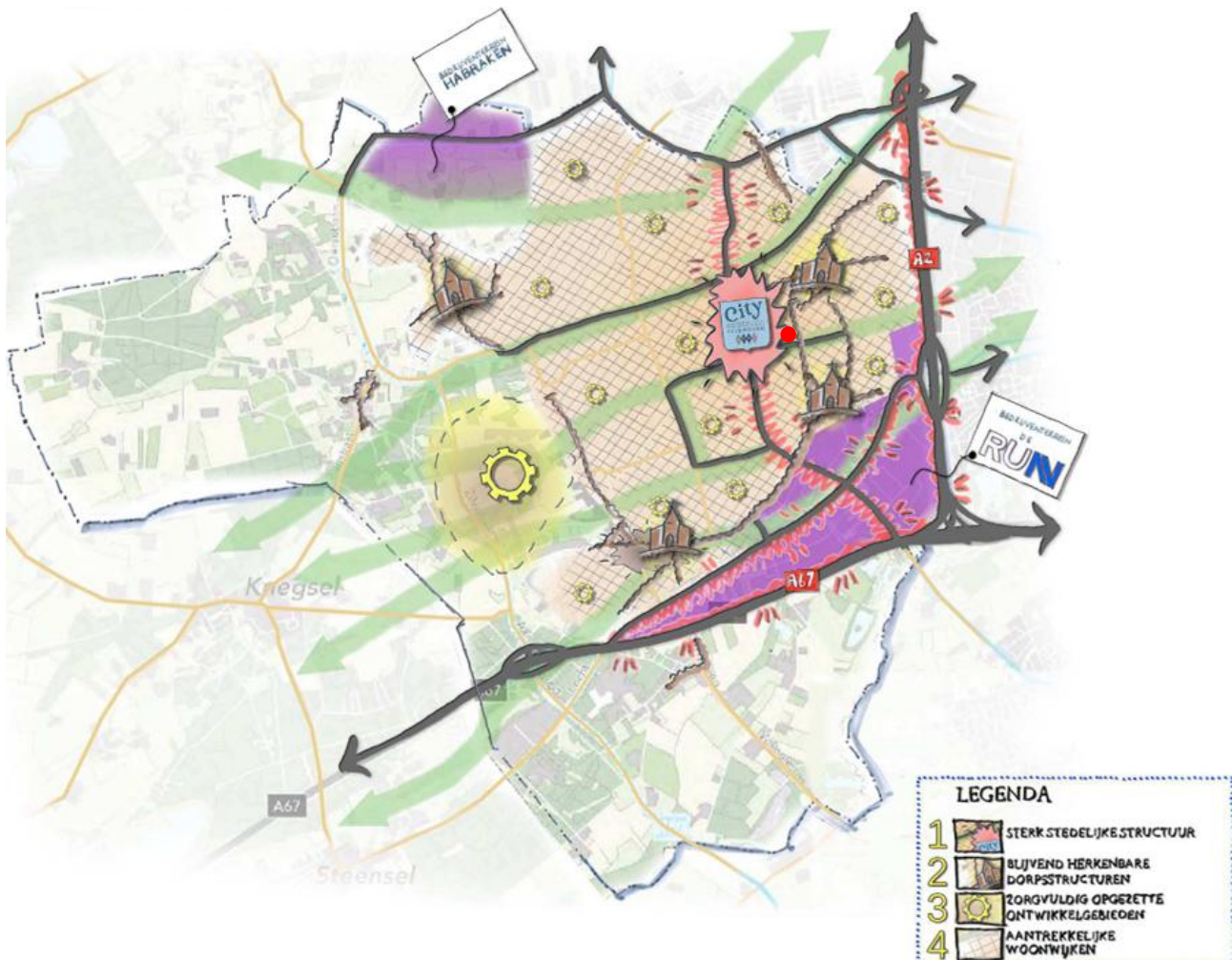
Voor onderhavige locatie is de kernwaarde (nr.4) aantrekkelijke woonwijken van toepassing, zie ook figuur 12. Voor aantrekkende woonwijken geldt dat de woonwijken hun eigen karakter dienen te behouden. Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het 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 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':

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;

- Samenhand vormgeving, functie en constructie;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

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



Figuur 12: Uitsnede kernwaardenkaart bij het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' met daarop het plangebied met een rode stip aangegeven.

Beoogd initiatief, betreffende de realisatie van 26 wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied, dienen qua vorm en uitstraling aan te sluiten bij de kernwaarde 'aantrekkelijke woonwijken', alsook de 5 gestelde architectuurprincipes die vertaald zijn in welstandscriteria. De ontwikkeling is op dit niveau nog niet uitgewerkt. Toetsing hieraan zal dan ook plaatsvinden in het kader van de activiteit 'Bouwen', waar de welstandstoets onderdeel van uitmaakt.

3.4.7 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. Als wordt voldaan aan de beleidsregels, kan ervan uit 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.

Doorwerking plangebied

In het ontwerp van de openbare ruimte binnen het plangebied is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Binnen het Woonhofje zelf worden autobewegingen ontmoedigd door de manier waarop de openbare ruimte wordt gematerialiseerd. Wel is het zo ontworpen dat hulpdiensten zich goed door het plan kunnen bewegen. Er is een veilig toegang naar het gebied ontworpen, zowel vanaf de Hagendorenseweg als vanaf de Koraal.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Activiteiten en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Het is van belang dat verschillende activiteiten die plaatsvinden in de fysieke leefomgeving en milieugevoelige functies in evenwicht zijn met elkaar. Onder de Omgevingswet heet dit 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Dit evenwicht kan in hoofdzaak op twee manieren worden bereikt:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet in ieder geval worden voldaan aan de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van geluid, geur, externe veiligheid en trillinghinder door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Door milieunormen te stellen voor milieubelastende activiteiten wordt de milieugebruiksruimte beperkt. Zo kunnen milieubelastende activiteiten op een specifieke locatie worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in de nabijheid.

In het Bkl en ook in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het uitgangspunt is dat alle milieubelastende activiteiten in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact van wonen op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024'

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.1.2 Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat binnen het plangebied. Door bij nieuwe ontwikkelingen

voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Onderzocht is of er ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd, en of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad. Op moment van schrijven is de nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' officieel vastgesteld, echter is het aan gemeenten of ze gebruik willen maken van de 'nieuwe stijl' of de 'oude stijl'. In onderhavige toetsing wordt gebruik gemaakt van de 'oude stijl' (Handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2019, VNG).

Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, het gebied kan worden beschouwd als een 'rustig woongebied' en zal aan de bijbehorende richtafstanden worden getoetst. In de nabije omgeving is voornamelijk de functie 'wonen' aanwezig in combinatie met een aantal functies zoals 'detailhandel', 'dienstverlening', 'horeca', 'sport' en 'bedrijf' (in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en op een wat grotere afstand 'centrum'.

Detailhandel

Op ca. 36 meter ten westen van de planlocatie is een perceel gelegen met daarop de enkelbestemming 'detailhandel'. Er is sprake van een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – (huis)dierenhandel/winkel', uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag. 'Detailhandel voor zover n.e.g.' beschikt over de milieucategorie 1 binnen de VNG richtafstanden lijst. Hier geldt een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Bedrijf

Op circa 58 meter ten oosten van de planlocatie is een perceel gelegen met daarop de enkelbestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen als bedoeld onder c tevens de daar genoemde bedrijvigheid is toegestaan. Het perceel beschikt niet over een specifiek aanduiding waardoor een zwaardere vorm van bedrijvigheid zou zijn toegestaan. Voor bedrijven met een milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot een 'rustige woonwijk'.

Op circa 125 meter ten zuiden van de planlocatie is een perceel gesitueerd met daarop de enkelbestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Voor dergelijke bestemming geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Dienstverlening

Op circa 50 meter ten zuidoosten van de planlocatie is een perceel gelegen met daarop de enkelbestemming 'Dienstverlening'. Dienstverlening betreft volgens het bestemmingsplan; *het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met een publieksaantrekkende functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, esthetisch chirurgisch bedrijf, uitzend- of detachingsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting*. Voor dergelijke functies geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Horeca

Op circa 116 meter ten noordoosten van het plangebied is een perceel gelegen met daarop de enkelbestemming 'Horeca', met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Voor milieucategorie 2 geldt een

richtafstand van 30 meter tot een 'rustige woonwijk'. Hier wordt ruimschoots aan voldaan, tevens liggen er tussen beoogde ontwikkeling en de horeca andere woningen, deze zijn hierdoor maatgevend.

Sport

Op circa 114 meter ten oosten van de planlocatie is een groot sportpark gesitueerd. Dit complex kan geschaard worden onder 'veldsportcomplex (met verlichting)', aan de hand van de VNG richt afstandenlijst geldt hiervoor een milieucategorie 3.1, hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter tot een 'rustige woonwijk'. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

4.1.3 Conclusie

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening gehouden moet worden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als rustig woongebied. De aanwezige functies vormen geen belemmering voor het planvoornemen, tevens belemmert het planinitiatief bestaande aanwezige functies niet in hun bedrijfsvoering. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Akoestiek (spoor)wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

In het Bkl is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf, elke weg met een etmaalintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen over een geluidaandachtsgebied beschikt. Tot op heden is echter nog geen basisgeluidemissie (BGE) vastgesteld. Daarmee gaat artikel 17.5 van de Omgevingsregeling in werking met betrekking tot het geluidsandachtsgebied van wegen in de omgeving. Indien het geluidgevoelig gebouw gelegen is in het geluidaandachtsgebied van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en wordt de standaardwaarde in acht genomen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg.

Geluidgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Toetsing

Ten behoeve van beoogde woningbouwontwikkeling aan de Hagendorenseweg – Koraal te Veldhoven is een onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï uitgevoerd door onderzoeksbureau Econsultancy (Sweco). De

volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2, hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Wegen met een etmaalintensiteit van ten hoogste 1.000 motorvoertuigen kennen geen geluidsaandachtsgebied. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ter bepaling en toetsing van de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen ook relevante wegen met een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal beschouwd. Daarnaast dient de akoestische aanvaardbaarheid van de nieuwe aan te leggen weg te worden beschouwd. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige gebouwen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Tot op heden is echter nog geen basisgeluidemissie (BGE) vastgesteld. Daarmee gaat artikel 17.5 van de Omgevingsregeling in werking met betrekking tot het geluidsaandachtsgebied van wegen in de omgeving. Voor wegen met een snelheid van 50 kilometer per uur en twee rijbanen betreft het geluidsaandachtsgebied 200 meter. Voor 30 kilometer per uur en twee rijbanen wegen betreft het geluidsaandachtsgebied 100 meter. Indien het geluidgevoelig gebouw gelegen is in het geluidsaandachtsgebied van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en wordt de standaardwaarde in acht genomen. Dit is in bijgevoegde onderzoeksrapportage uitgevoerd.

Het plan is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de Hagendorenseweg, Sportlaan, Heemweg, Valgaten, Kapelstraat-Noord, Kapelstraat-Zuid en het Koraal (inclusief nieuw aan te leggen binnenplanse weg). Het toetsingskader betreft de geluidsbronsoort 'gemeentewegen', hier geldt een standaardwaarde van 53 Lden en een grenswaarde van 70 Lden.

Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 3 van de onderzoeksrapportage te raadplegen.

Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 52 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidsbronsoort wordt voldaan. Tevens wordt geconcludeerd dat bij alle woningen van derden wordt voldaan aan de standaardwaarde als gevolg van de aanleg van de nieuwe weg. Voor de nieuwe weg is gerekend met de verkeersgeneratie behorende bij het te realiseren programma, echter is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij gebruik is gemaakt van een hogere verkeersnorm behorend bij 'rest bebouwde kom'. De akoestische situatie wordt als aanvaardbaar beschouwd, zelf met het gebruik van het 'worst-case' scenario. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid bij (spoor)wegverkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat wordt voldaan aan de standaardwaarden. Het is niet nodig om gebouwmaatregelen te nemen in het kader van geluidsbescherming. In het TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen om te borgen dat aan de geluidregels wordt voldaan.

4.3 Archeologie

4.3.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
 - het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
- In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

4.3.2 Toetsing

Aan de hand van het vigerend (tijdelijk) omgevingsplan Veldhoven beschikt de projectlocatie over 'Waarde – Archeologie 2'. Bij de bouw van een gebouw of uitbreiding van een bestaand gebouw groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gezien met beoogde ontwikkeling deze waarden worden overschreden is door onderzoeksbureau Econsultancy (Sweco) een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3, hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van de landschappelijke ligging, in combinatie met bekende archeologische waarden uit de omgeving en historisch kaartmateriaal, is er een lage verwachting opgesteld voor de perioden (Laat-)Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

In het noorden is sprake van een verrommelde eerdgrond met daaronder de C-horizont op een diepte van 90 à 100 cm -mv, bestaande uit dekzand. In het zuiden is een zandlaag aangetroffen die hoogstwaarschijnlijk is aangebracht na de sanering in 2015, de C-horizont bevindt zich in het zuiden rond de 110 à 120 cm -mv. Net boven de C-horizont zijn in een aantal boringen lagen waargenomen waarin al dekzand is vermengd. De oorspronkelijke top van het archeologisch niveau, zijnde de top van het dekzand, is dus verstoord. De mate van verstoring is echter niet vastgesteld kunnen worden omdat onbekend is gebleven op welke diepte het dekzand zich oorspronkelijk heeft bevonden.

Advies

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, kan op basis van het verkennend booronderzoek worden bijgesteld naar laag voor alle perioden tot en met de Late Middeleeuwen. Voor de Nieuwe tijd blijft de hoge verwachting overeind, dit geldt echter voornamelijk voor het zuidelijke deel van het plangebied, waar historisch kaartmateriaal, en de archeologische begeleiding in 2015, sporen van historische bebouwing aantonen.

Voor het centrale deel van het plangebied is vervolgonderzoek niet nuttig omdat dit in zijn geheel is onderzocht tijdens de begeleiding in 2015. Tevens wordt voor het noordelijk deel (dat in 2015 niet tot het plangebied behoorde) geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Voor het noordelijke deel, dat in 2015 niet tot het plangebied behoorde, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Op basis van het booronderzoek is vastgesteld dat de bodem is verstoord tot 90 à 100 cm -mv. Daaronder bevindt zich de C-horizont. Op basis van de resultaten uit 2015, waarbij de C-horizont lokaal is aangetroffen op 30 cm -mv mag worden geconcludeerd dat de bodem in grootte mate is verstoord en archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht. Daarnaast zullen de bodemingrepen in het noorden plaatsvinden tot 80 cm -mv, waarbij de C-horizont niet wordt bereikt.

Ook voor het zuidelijke deel van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd, dit deel van het plangebied is in 2015 begeleidt maar niet tot aan de C-horizont, er is echter wel al historische bebouwing aangetroffen (tevens gedocumenteerd) waarna is aanbevolen om de dubbelbestemming archeologie te behouden (vermoedelijk omdat men destijds niet wist op welke diepte de C-horizont zich zou bevinden en of deze nog intact zou zijn). Op basis van het verkennend booronderzoek kan echter worden gesteld dat de oorspronkelijke top van de C-horizont (zijnde het archeologisch niveau) niet meer intact is, en dat er pas een schone C-horizont is aangetroffen op 110 à 120 cm -mv. In het zuidelijke deel van het plangebied zal een weg worden aangelegd met bijbehorende parkeerplaatsen, hiervoor zal de bodem worden verstoord tot 30 à 40 cm -mv. De geplande bodemingrepen vormen in het zuidelijke deel van het plangebied dan ook geen bedreiging voor het nog aanwezige muurwerk. Daarnaast wordt nu het advies gegeven om dit deel van het plangebied vrij te geven, omdat het archeologisch niveau niet meer intact is, en het aanwezige muurwerk uit de Nieuwe tijd reeds is gedocumenteerd, is er geen reden meer om de dubbelbestemming archeologie nog te behouden.

Bovenstaand advies van Econsultancy is ter toetsing voorgelegd bij het bevoegd gezag (gemeente Veldhoven). Gemeente stemt in met het afgegeven advies, het plangebied wordt archeologisch vrijgegeven. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' komt te vervallen. De archeologische beoordeling is opgenomen in bijlage 12.

4.3.3 Conclusie

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het beoogde planvoornemen. Het plangebied wordt vrijgegeven ten aanzien van archeologie voor verdere ontwikkeling.

4.4 Bodem

4.4.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

4.4.2 Toetsing

Het project voorziet in een bouwactiviteit (bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie. Daarom is een bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen of wordt voldaan aan de toelaatbare kwaliteit van de bodem, of dat er sanerende of andere beschermende maatregelen moeten worden getroffen. Dit bodemonderzoek bestaat uit een milieuhygiënisch vooronderzoek NEN5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN5740. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy (Sweco), in opdracht van BRO. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Verkennend bodemonderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. Ter plaatse van boring 1 is in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) een zwakke bijmenging met kolengruis aangetroffen. In de overige boringen zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond is de parameter lood in een licht verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. Daarmee valt de milieuhygiënisch bodemkwaliteit van de bovengrond op de onderzoekslocatie in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetroffen. Daarmee valt de milieuhygiënisch bodemkwaliteit van de bovengrond op de onderzoekslocatie in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde aan xylenen en tetra-chlooretheen aangetroffen. Er zijn geen verhogingen ten opzichte van de signaleringsparameters waargenomen.

Conform het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven geldt de interventiewaarde bodemkwaliteit (en een omvang van < 25 m³) als toetsingswaarde om vast te stellen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Deze eis wordt niet overschreden. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het beoogde planinitiatief. Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt zijn de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" en/of het Omgevingsplan van de gemeente van toepassing. Verschillende soorten en kwaliteitsklassen grond dienen zoveel als mogelijk gescheiden ontgraven, opgeslagen en afgevoerd te worden. Grond die elders wordt toegepast dient voorzien te zijn van een milieuverklaring bodemkwaliteit.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl). In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

4.5.2 Toetsing

De Cultuurhistorische waardenkaart 2024 is door de provincie Noord-Brabant herzien, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart (2024) is het plangebied gelegen binnen een historisch zichtvlak 'Molenbiotoop'. Deze molenbiotoop is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Zeelst 2016', onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan Veldhoven. Aan de hand van het tijdelijk omgevingsplan rijkt de vrijwaringzone van de molenbiotoop niet over het beoogde plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen het historisch stadscentrum van Veldhoven. Wel is de Hagendorensesweg onderdeel van de historische geografie, de lijn is van 'redelijk hoge waarde' (zie figuur 13). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze weg, aangezien deze niet veranderd wordt. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de structuren van de cultuurhistorische regio. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhoudsinitiatief.



Figuur 13: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2024, plangebied aangeduid middels lichtblauwe omlijning

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect Cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.6.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

4.6.2 Toetsing

Met beoogd initiatief wordt ingezet op een duurzame voetafdruk. Het complex wordt gasloos gerealiseerd. Er zal worden voorzien in warmtepompen, met als doel om energieneutraal te zijn met ten minste een GPR-score⁶ conform het gemeentelijke beleid en FSC-gecertificeerd hout. De materialen worden zorgvuldig geselecteerd op duurzaamheid. Vanzelfsprekend krijgen de woningen moderne technische installaties en is in overleg met de toekomstige bewoners ruimte voor implementatie van diverse slimme systemen die het wooncomfort aangenaam en veilig maken.

In het ontwerp wordt naast het horizontale vlak aandacht besteed aan vergroening van de gevels en daken. Het klimaat adaptieve ontwerp reduceert hittestress, bevordert biodiversiteit, levert een positieve CO₂-bijdrage en zorgt voor bergings- en infiltratiemogelijkheden van hemelwater. De hemelwateropvang vindt op eigen grond plaats, de parkeerplaatsen worden dan ook zo veel mogelijk 'groen parkeren' en er worden nestvoorzieningen verwerkt ten behoeve van de biodiversiteit. Om hittestress tegen te gaan worden leibomen toegepast welke kunnen dienen als natuurlijke zonwering.

Ook het materiaalgebruik van de buitenruimte zal zo veel mogelijk duurzaam en zo veel mogelijk groen worden uitgevoerd dit zal wederom bijdragen aan de reducering van hittestress.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect Duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Elektromagnetische straling

4.7.1 Toetsingskader

Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat

⁶ GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. <https://gprsoftware.nl/gpr-gebouw/>

de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen⁷. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁸. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.7.2 Toetsing

Het voorzorg beleid adviseert de 0,4 microtesla magneetveldzone te berekenen als het project van een gevoelige gebouw zoals een woning, school of kinderopvang binnen de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn zoals opgenomen op de RIVM-netkaart plaatsvindt.

Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is de RIVM-netkaart geraadpleegd. Figuur 14 toont een uitsnede van de RIVM-netkaart ter hoogte van het plangebied, uit het figuur is aan te tonen dat het plangebied op zeer ruime afstand is gelegen van de hoogspanningslijn.

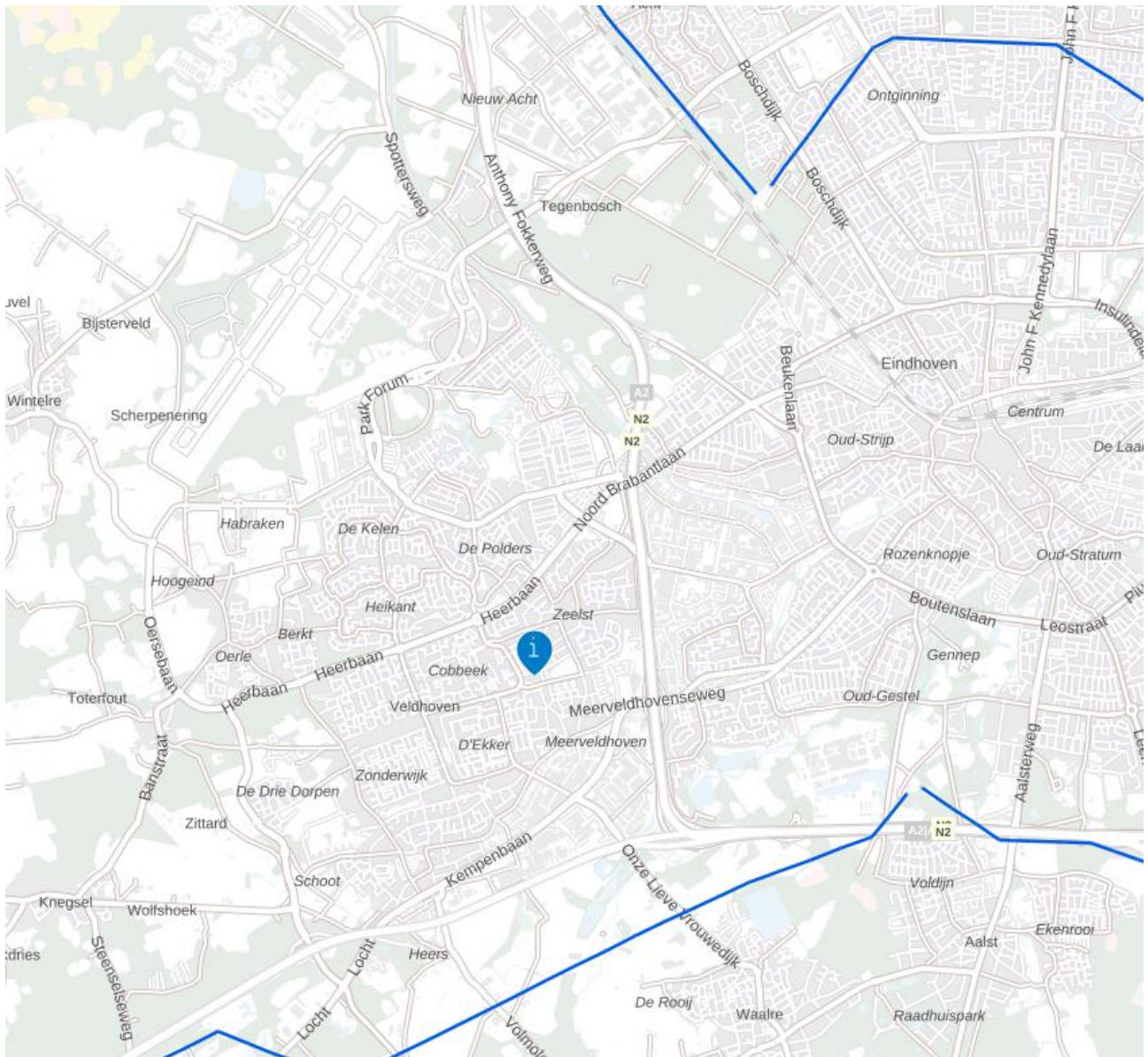
De hoogspanningslijnen te zien op het figuur betreffen lijnen van 150 kV, welke een magneetveldzone heeft van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied is ruim buiten deze zones gelegen. Het aspect vormt geen belemmering.

4.7.3 Conclusie

Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

⁷ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

⁸ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf



Figuur 14: Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de RIVM-netkaart, het plangebied aangeduid middels blauw informatie pin. (Bron: Atlasleef-omgeving.nl)

4.8 Geur

4.8.1 Toetsingskader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl. Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die

activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.

Gemeentelijk beleid

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven (12 juni 2008 vastgesteld):

Deze verordening is bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Veldhoven geworden (artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet Omgevingswet).

Beleidsregels definitie geurgevoelig gebouw Veldhoven 2024 (30 januari 2024 vastgesteld):

De definitie van een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 lid 1 Bkl) wijkt af van de definitie van een geurgevoelig object (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Deze wet is vanaf 1 januari 2024 vervallen. Volgens de definitie van het Bkl zijn er minder gebouwen geurgevoelig. Met deze beleidsregel zijn voorts nog dezelfde gebouwen geurgevoelig als onder de Wgv in de bepaling van geurbelasting door veehouderijen.

4.8.2 Toetsing

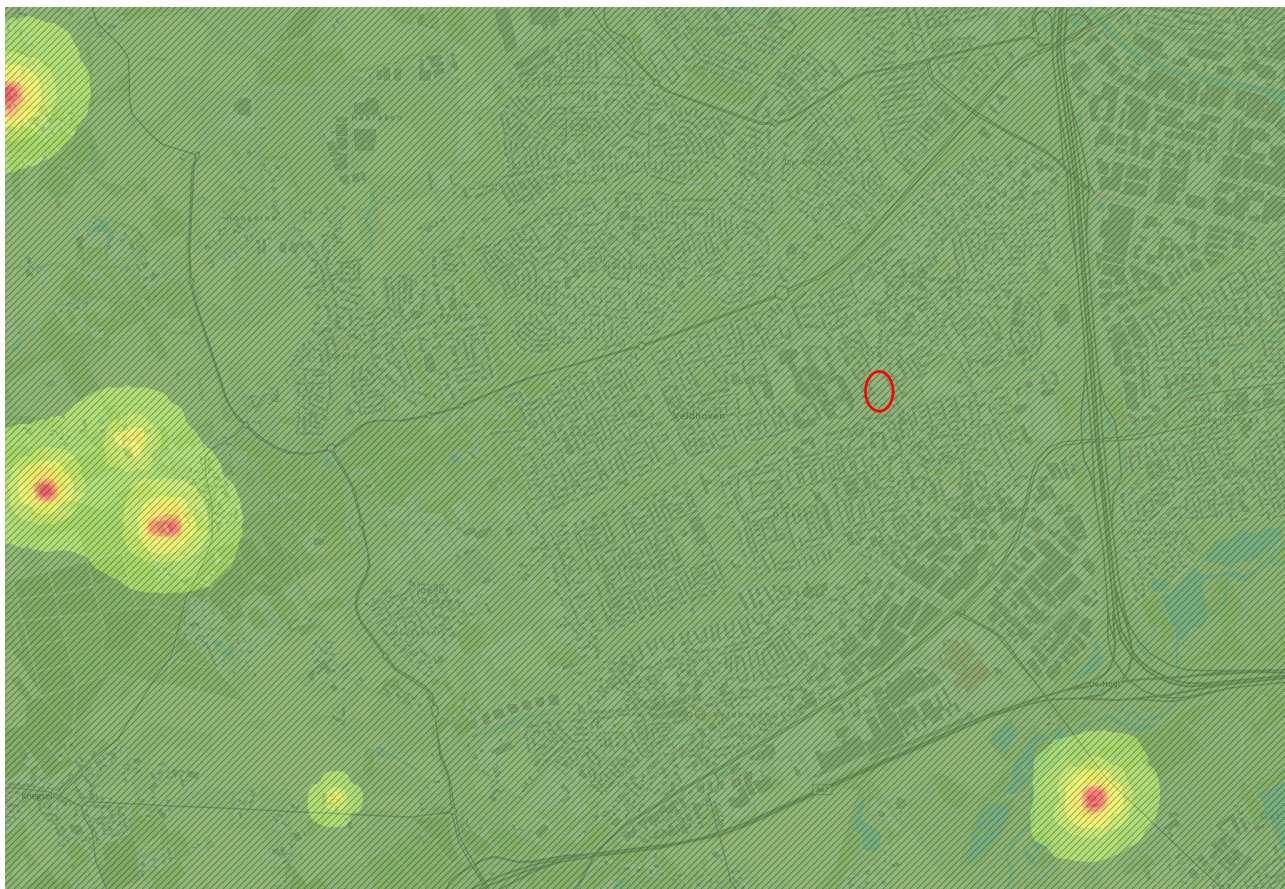
Beoogd planvoornemen voorziet in een geurgevoelig gebouw (woningen). Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst 'Zuidoost-Brabant'. Ook is achterhaald of het planinitiatief eventuele belemmeringen voor veehouderijen met zich meebrengt.

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd, zo ook in de nabije omgeving van het voorgenomen plangebied. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen kan gezamenlijk weergegeven worden, dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Figuur 15 toont een uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting geur juni 2023'. Dit geeft de aanwezigheid van odour units per kubieke meter weer (ouE/m³).

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als 'zeer goed'. Hier geldt een achtergrond belasting van < 3 ouE/m³.

Aan de hand van de geraadpleegde kaart is te zien dat in het buitengebied meerdere veehouderijen zijn gelegen. In onderstaande tabel 3 is een overzicht opgenomen van de meest nabijgelegen veehouderijen. Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat veehouderijen op een redelijke afstand van het plangebied zijn gelegen (minstens 2,2 kilometer). Tevens zijn er tussen het plangebied en de dichtst gelegen veehouderij andere woningen gelegen welke worden geclassificeerd als geurgevoelige objecten. Deze woningen zijn daardoor

maatgevend. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Het initiatief maakt zelf geen geurbronnen mogelijk. Door de realisatie van het planvoornemen wordt de bedrijfsvoering van deze veehouderijen niet belemmerd.



Figuur 15: Uitsnede Archergrondbelasting geur kaart omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, plan gebied grof aangeduid middels rode omlijning (bron: Atlasodzob.nl)

Tabel 2: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Adres	Type veehouderij	Afstand
Schoot 16, 5504ND Veldhoven	Melkrundvee	Ca. 3 km
Oeienbosdijk 60 , 5504NJ Veldhoven	Paarden	Ca. 3 km
Runstraat 45, 5504PD Veldhoven	Melkrundvee	Ca. 2,2 km
Onze Lieve Vrouwedijk 49, 5581VX Waalre	Vleesvee	Ca. 2,4 km
Onze Lieve Vrouwedijk 80, 5581VX Waalre	Melkrundvee	Ca. 2,8 km

4.8.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor het beoogde planinitiatief.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

4.9.2 Toetsing

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Het nieuw te realiseren woonhof aan de Hagendorenseweg voorziet in woningen voor diverse segmentatie en doelgroepen. Dit door een gedeelte van het woonprogramma uit te voeren als nulredenwoningen, deze woningen zijn hierdoor geschikt voor senioren dan wel mensen met een (lichte) beperking. Het woonhof wordt gerealiseerd nabij het voorzieningencentrum van de gemeente Veldhoven (Citycentrum). De nieuwe bewoners kunnen hierdoor te voet of met de fiets gemakkelijk gebruik maken van de nabijgelegen voorzieningen.

GGD gezondheidsscan (Brabantscan)

Er is een gezondheidsscan uitgevoerd op basis van de [ggdomgevings-advies.nl](https://www.ggdomgevingsadvies.nl). Deze scan is tot stand gekomen in samenwerking tussen GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant. Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

In de adviezen wordt er gesproken over 'gevoelige bestemmingen'. Onder gevoelige bestemmingen verstaat de GGD (anders dan in 'besluit gevoelige bestemmingen') niet alleen kinderdagverblijven, scholen en verzorgings- en verpleegtehuizen, maar ook (voormalige bedrijfs- en plattelands-) woningen.

Beoogd planvoornemen is niet gelegen in de nabijheid van

- drukke wegen/spoorweg
- bedrijven/industrie
- hoogspanningslijnen/trafohuisjes
- windmolens
- veehouderijen

- akkerbouw/kwekerijen

Het plangebied is wel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'. De gebiedsaanduiding ziet er op dat er geen bouwwerken gerealiseerd mogen worden van meer dan 65 meter boven NAP. Dit heeft betrekking op Eindhoven Airport en de daarbij behorende aanvliegeroutes. De GGD scan geeft diverse adviezen met betrekking op vliegverkeer, dit gaat om de aspecten; luchtkwaliteit en geluid & trillingen.

Luchtkwaliteit

Vliegverkeer kan leiden tot een forse verhoging van het gehalte ultrafijnstof (UFP), fijnstof en NO₂ in de omgeving van een vliegveld. Emissies van vliegtuigen zijn het grootst bij opstijgen en landen. Vooral op korte afstand van een vliegveld kan de invloed op de luchtkwaliteit aanzienlijk zijn. Emissie van vliegtuigen wanneer zij eenmaal op enkele honderden meters hoogte (dus ook op zogenoemde laagvliegroutes) vliegen, heeft geen directe invloed op de concentraties op leefniveau.

Toe te passen maatregelen;

- Bouw gevoelige bestemmingen op afstand van vliegvelden en hun aanvliegeroutes, zowel vanwege luchtverontreiniging als geluidsoverlast. Vooral daar waar al veel overlast wordt gemeld is het verstandig geen nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen.
- Zorg voor minimaal één zijde aan een gebouw die rustig is (luwe zijde) en waar sprake is van zo schoon mogelijke lucht. Houd daarbij ook rekening met andere bronnen, zoals wegverkeer en bedrijven/industrie.

-

Geluid & trillingen

Wanneer je in de buurt van een vliegveld woont, kan dit tot geluidhinder leiden. Dit geldt zowel voor de burger-/vracht- als militaire luchtvaart. Militaire oefeningen worden daarnaast ook vaak in de nacht uitgevoerd, wat tot extra slaapverstoring kan leiden.

Toe te passen maatregelen:

- Bouw gevoelige bestemmingen op afstand van vliegvelden en hun aanvliegeroutes, zowel vanwege luchtverontreiniging als geluidsoverlast. Vooral daar waar al veel overlast wordt gemeld is het verstandig geen nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen. Bouw bij voorkeur niet binnen de zones waar de WHO-advieswaarden (45dB Lden en 40dB Lnight) worden overschreden.
- Zorg voor een goede isolatie van de gevoelige bestemmingen om in elk geval het geluidsniveau binnen onder de 33dB Lden te houden (met aandacht voor goede ventilatie).

Van belang is dat er helder en vooraf wordt gecommuniceerd richting de toekomstige bewoners over de mogelijke overlast vanuit het vliegveld en vliegverkeer, zodat zij een weloverwogen beslissing kunnen maken om op die locatie te gaan wonen. Informeer hen ook over waar men dan terecht kan met klachten en wat daarmee wordt gedaan.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven volgens artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

4.10.2 Toetsing

De beoogde projectlocatie valt binnen het aandachtsgebied 'Agglomeratie Eindhoven', zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.51. De gemeente Veldhoven valt binnen dit agglomeratie gebied.

Om aan te tonen dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool en CIML.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 4.15 'Verkeer en parkeren'. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 154 motorvoertuigen per etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in figuur 16.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		154
Aandeel vrachtverkeer		1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool berekening beoogd planvoornemen

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 µg/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De bouw van een appartementencomplex is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

CIML

Aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. In tabel 3 zijn de concentratiewaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de concentratiewaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 3: Concentratiewaarden, meetpunten nabij plangebied

ID	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2,5 µg/m3	Jaar
17272483_28866	16.6	17.6	6.2	9.7	2023
17272483_28868	16.8	17.6	6.2	9.7	2023
17272483_28878	16.6	17.6	6.2	9.7	2023
17272483_28880	17.8	17.8	6.2	9.8	2023
EU-normen	40	40	-	25	-

4.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.11.2 Toetsing

Met beoogd planvoornemen worden 26 woningen gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel, kolom 2). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie tabel, kolom 3).

Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
---------	---------	---------	---------

	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Aan de hand van de bevindingen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie, kan worden geconcludeerd dat er rekening houdend met;

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij beoogd planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. In bijlage 5 is de volledige aanmeldnotitie opgenomen.

4.11.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht. Wel is er sprake van een mer-beoordelingsplicht.

4.12 Natuur en landschap

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is in 2024 door BRO een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige onderzoek rapportage is opgenomen als bijlage 6.

4.12.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux", bevindt zich

op circa 1,9 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van twee appartementencomplexen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is uitgevoerd om toename van stikstofdepositie uit te sluiten.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie voor dit aspect worden uitgesloten. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage 7 bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.12.2 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingzones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 1,9 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.12.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels
- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking plangebied

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels.

Vleermuizen

De bebouwing ten westen van het plangebied biedt geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Hoewel buiten het plangebied gelegen, dient de functionaliteit van deze verblijven wel ten alle tijden behouden te blijven. De aanvliegroute dient vrij gehouden te worden. Om dit te bewerkstellen mag er binnen een straal van 5 meter geen gebouwen of schutting worden geplaatst die het in- of uitvliegen blokkeren. Indien dit niet mogelijk is dient protocollair onderzoek aan te tonen dan wel uit te sluiten of er vleermuizen aanwezig binnen de bebouwing, van (potentiële) schadelijke handelingen met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van kleine marterachtigen binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten. Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten dient uitgevoerd te worden. Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan mogelijk leefgebied of verblijfplaatsen van deze soorten verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is mogelijk aan de orde.

Reptielen

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en potentiële schadelijke handelingen zijn dan ook uitgesloten.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig. Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten.

Invasieve exoten

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de reuzenberenklauw. Binnen het plangebied zijn echter geen waarnemingen van deze soorten gedaan tijdens het veldbezoek.

Vervolgonderzoek marterachtigen

Uit de ecologische Quicksan is naar voren gekomen dat het voorkomen van kleine marterachtigen binnen het plangebied niet kon worden uitgesloten. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar marterachtigen is uitgevoerd. Er zijn geen kleine marterachtigen en steenmarters aangetroffen binnen het plangebied. Een vergunningsplichtige flora- en fauna-activiteit met betrekking tot een kleine marterachtigen of steenmarters is uitgesloten. Er hoeft geen vergunning te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en. In bijlage 8 is de volledige onderzoeksrapportage opgenomen.

Vervolgonderzoek vleermuizen

Uit de ecologische Quicksan is naar voren gekomen dat nabijgelegen bebouwing geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Hoewel buiten het plangebied gelegen, dient de functionaliteit van deze verblijven wel ten alle tijden behouden te blijven. Het planvoornemen realiseert nieuwe bebouwing binnen een straal van 5 meter, vervolgonderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk geacht. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar vleermuizen is reeds in werking. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn in het najaar van 2024 geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Om met zekerheid de aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats aan te tonen dan wel uit te sluiten dient het onderzoek in 2025 afgerond te worden. Zodra de onderzoeksresultaten beschikbaar zijn zullen deze hier worden toegevoegd.

4.12.4 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied en/of NNB-gebied. Met de realisatie van het planvoornemen worden dan ook geen negatieve effecten op een van deze gebieden verwacht. Dit is mede aangetoond door het uitvoeren van een AERIUS-stikstofberekening.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek flora en fauna is vervolgonderzoek uitgevoerd naar marterachtigen en vleermuizen. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen marterachtigen dan wel steenmarters zijn aangetroffen, een vergunningsplichtige flora- en fauna-activiteit met betrekking tot een kleine marterachtigen of steenmarters is uitgesloten.

Het vervolgonderzoek naar vleermuizen is reeds in werking. In het najaar van 2024 zijn geen rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen, de voorjaarsronde in 2025 dient nog plaats te vinden. Op basis van de voorlopige conclusies van het vervolgonderzoek naar vleermuizen kan worden gesteld dat het plan niet evident onuitvoerbaar is.

4.13 Omgevingsveiligheid

4.13.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6-contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

4.13.2 Toetsing

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Het planvoornemen realiseert 26 woningen, dit wordt beschouwd als een kwetsbaar object. Daarom is het noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt.

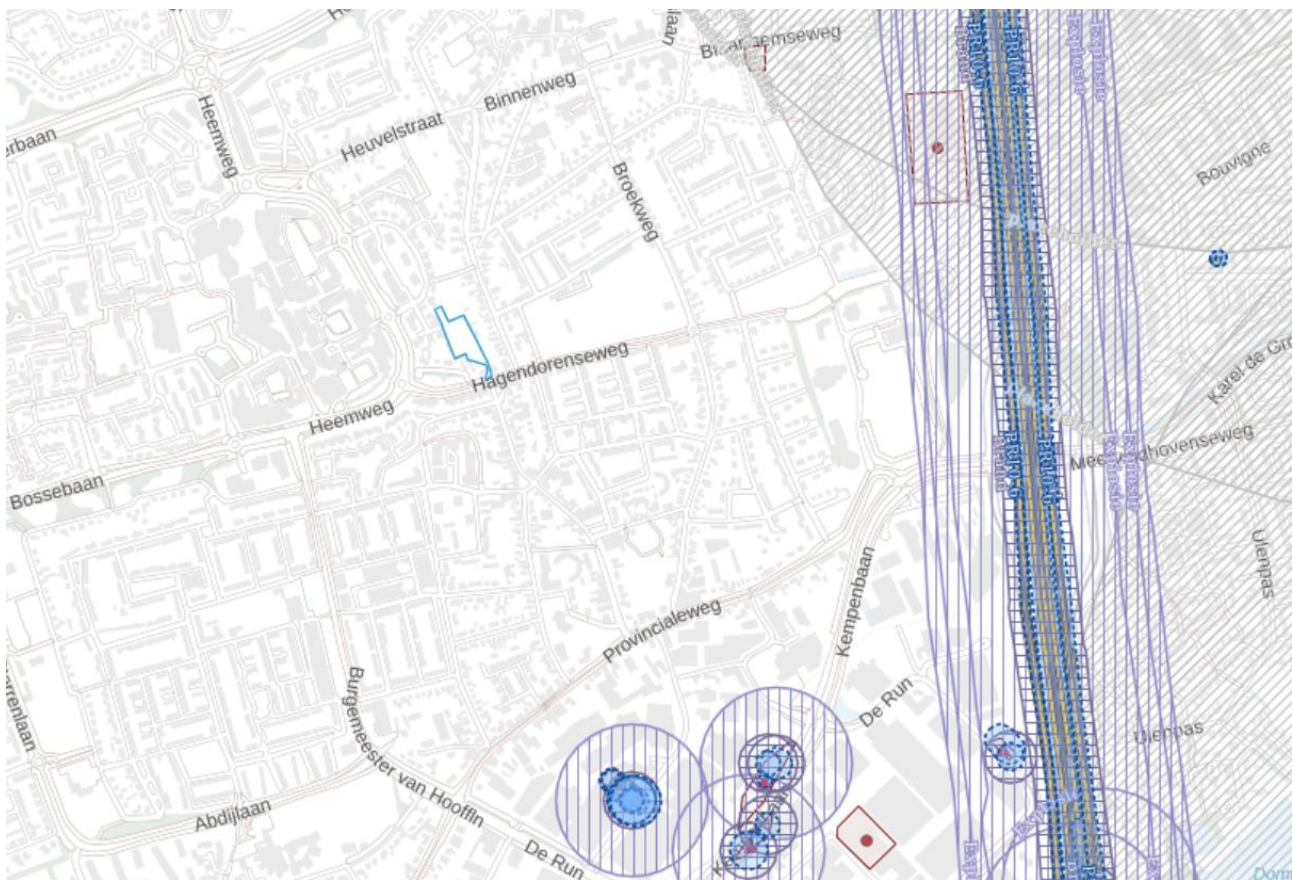
In kaart is gebracht welke risicobronnen zijn gesitueerd in de nabijheid van het plangebied (zie figuur 17). Dit betreffen:

- Rijksweg A2
- Risicovolle inrichting, Opslagtank Gas, Donders Gasspecialiteiten B.V.
- Risicovolle inrichting, Tankstation, Eliens Veldhoven BV
- Risicovolle inrichting, Tankstation, Esso Station Schellekens

Transport Wegen

In de nabijheid van het plangebied is de rijksweg A2 gelegen waar transport van gevaarlijke stoffen overheen gaat. De rijksweg A2 is gelegen op een afstand van ca. 1 kilometer.

Het risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg wordt bepaald door twee scenario's: Het meest voorkomende scenario is een plasbrand ten gevolge van een incident met een tankwagen geladen met brandbare vloeistoffen; Het scenario, dat het groepsrisico bepaalt, is een BLEVE van een tankwagen geladen met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas, zoals LPG of propaan. Bij een plasbrand overlijden personen binnen en buiten tot een afstand van ca. 25 m. Tot op een afstand van ca. 40 m kunnen buiten verblijvende personen overlijden. Bij een BLEVE wordt rekening gehouden met een afstand van circa 200 meter waarbinnen personen binnen een gebouwschil nog kunnen overlijden. In alle gevallen is het zo dat de bouwvlakgrenzen op 30 m of meer van de as van de weg zijn geprojecteerd. Dit legt ruimtelijk vast dat personen in gebouwen voldoende beschermd zijn tegen de gevaren van een plasbrandscenario en ook tegen een explosiescenario.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart, externe veiligheid. Het plangebied is aangeduid middels lichtblauwe omlijning (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen (of risicovolle bedrijven)

Op enige afstand, ten zuiden van de planlocatie bevinden zich een drietal inrichtingen waarbij sprake is van een extern veiligheidsrisico. De afstand tot deze inrichtingen bedraagt circa 1 tot 1,2 kilometer. Het plangebied is dan ook ruim gelegen buiten de explosie aandachtsgebieden van deze inrichtingen. Deze afstand is dermate ver dat er geen invloed te verwachten is op het plangebied.

4.13.3 Conclusie

Het aspect Omgevingsveiligheid, vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.14 Trilling

4.14.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen zijn aangegeven in onderstaande tabellen. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Tabel 4: Standaardwaarden voor toelaatbare continue trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87 Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdsperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte V_{max}	0,1	0,1
A2 trillingssterkte V_{max}	0,4	0,2
A3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Tabel 5: Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

Tijdsperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte V_{max}	0,2	0,2
A2 trillingssterkte V_{max}	0,8	0,4
A3 trillingssterkte V_{per}	0,1	0,1

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

4.14.2 Toetsing

Met beoogd planvoornemen worden trilling gevoelige gebouwen gerealiseerd, er is namelijk sprake van aan woonfunctie. Echter is binnen de gemeente Veldhoven geen spoortraject gelegen. Er is dus geen sprake van trillinghinder op het beoogde planvoornemen.

4.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer en parkeren maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. In de motivering moet – naast het aspect parkeren voor zowel auto's als fietsen – aandacht worden besteed aan de verkeersgeneratie en –veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe binnen het planvoornemen hier mee wordt omgegaan.

4.15.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dat geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Gemeentelijk parkeerbeleid Veldhoven

De gemeente Veldhoven volgt bij ruimtelijke ontwikkelingen de meest actuele parkeerkcijfers van het CROW voor het bepalen van de nodige parkeer- of stallingsruimte. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Veldhoven is volgens het CBS 'sterk stedelijk'. Daarom worden voor Veldhoven de parkeerkcijfers uit de categorie 'sterk stedelijk' gehanteerd. Tevens heeft de gemeente gebieden afgebakend. Het grootste gedeelte ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven. In de winkelgebieden is het autobezit vaak lager, omdat hier meer functies op loopafstand zitten en de modaliteiten fiets en openbaar vervoer beter beschikbaar zijn. Voor een aantal gebieden zijn dan ook de parkeernormen 'centrum' en 'schil centrum' van toepassing, dit is weergegeven op een figuur in de parkeernormen nota.

4.15.2 Toetsing Auto

In de parkeernota is aangegeven dat binnen de gemeente Veldhoven gebruik wordt gemaakt van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. Aan de hand van de parkeernormen nota is voorgenomen plangebied gelegen binnen het gebiedstype 'schil centrum'. De gemeente Veldhoven geeft in de parkeernormennota aan gebruik te maken van een gemiddelde van de parkeerkcijfers voor de auto die het CROW hanteert. De

parkeerbehoefte van het beoogde planvoornemen is dan ook gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormennota.

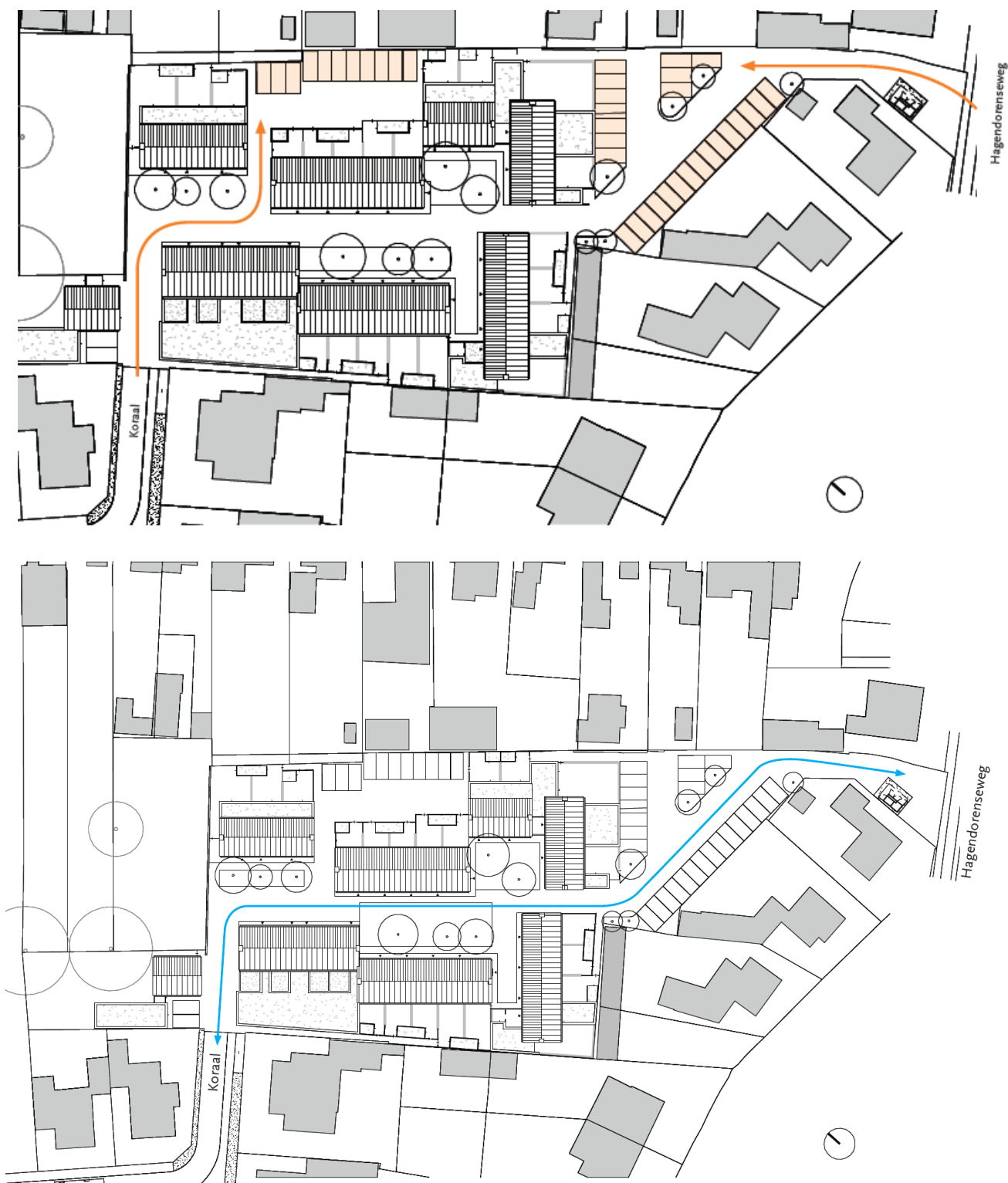
Met onderhavige ontwikkeling worden er 26 grondgebonden woningen gerealiseerd. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan is sprake van de volgende verdeling:

Tabel 6: Categorisering woningbouwprogramma aan de hand van de parkeernormennota Veldhoven

Woning type	Categorie CROW	Gemiddelde parkeernorm CROW	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Sociale huur	Huur, huis, sociale huur	1.3	10	13
Dure koop	Koop, huis, vrijstaand	1.8	1	1.8
	Koop, huis, tussen/hoek	1.6	7	11.2
Middeldure koop	Koop, huis, twee-onder-een-kap	1.7	2	3.4
	Koop, huis, tussen/hoek	1.6	6	9.6
Totale parkeervraag				39

Het planvoornemen zal moeten voorzien in 39 parkeerplaatsen ten behoeve van beoogd planinitiatief. Dit is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De vrijstaande woning zal twee parkeerplaatsen krijgen op het eigen terrein. De parkeernormennota van de gemeente stelt dat voor het toepassen van parkeerplaatsen bij woningen op eigen terrein, rekening gehouden moet worden met correctiefactoren voor onder andere opritten. Voor een dubbele oprit zonder garage (theoretisch aantal 2) geldt een berekeningsaantal van 1,8. Dit geeft geen belemmeringen in onderhavig planvoornemen, de parkeernorm van de vrijstaande woning betreft namelijk 1,8. De overige parkeerbehoefte wordt gerealiseerd binnen het plangebied en zijn openbaar toegankelijk. In figuur 18 is de parkeersituatie weergegeven evenals de ontsluitingen op de bestaande infrastructuur.

In de planregels van onderhavig TAM-Omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn en in stand moet worden gehouden.



Figuur 18: Verkeer- en parkeersituatie binnen het plangebied

4.15.3 Toetsing Verkeersgeneratie, - afwikkeling

In de Parkeernormennota Veldhoven 2021 zijn geen kengetallen voor de verkeersgeneratie opgenomen. Om te bepalen wat de effecten van het plan zijn op de verkeersaantrekkende werking van het gebied, kan gebruik gemaakt worden van de CROW-kengetallen. Om aan de sluiten op de CROW-kengetallen gebruikt voor de parkeernormen wordt voor de berekening van de verkeersgeneratie tevens gebruik gemaakt van

CROW publicatie 381. Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Voor de berekening wordt tevens gebruik gemaakt van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' met het gebiedstype 'schil centrum'.

Tabel 8: Norm verkeersgeneratie voor woningen (CROW-publicatie 381)

	Verkeersgeneratie koop, huis, vrijstaand	
	Schil centrum	
	Min.	Max.
Sterk stedelijk	7.3	8.1

	Verkeersgeneratie koop, huis, twee-onder-een-kap	
	Schil centrum	
	Min.	Max.
Sterk stedelijk	6.9	7.7

	Verkeersgeneratie koop, tussen/hoek	
	Schil centrum	
	Min.	Max.
Sterk stedelijk	6.4	7.2

	Verkeersgeneratie Huur, huis, sociale huur	
	Schil centrum	
	Min.	Max.
Sterk stedelijk	3.9	4.7

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 10 sociale huur woningen. Hiervoor geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,1. De verkeersgeneratie van de 10 sociale huur woningen bedraagt (10 x 4,4=) 44 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De vrijstaande woning genereert een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de twee-onder-een-kap woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,3. De verkeersgeneratie van de twee, twee-onder-een-kap woningen bedraagt (2 x 7,3=) 14,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De 13 woningen geschaard onder 'koop, huis, tussen/hoek' hebben een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,8. De verkeersgeneratie van de 13 tussen/hoek woningen bedraagt (13 x 6,8=) 88,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gezamenlijk genereert het planvoornemen een verkeersgeneratie van 154,4 (44 + 7,7 + 14,6 + 88,4) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betreft een geringe toename aan verkeer dat afgewikkeld kan worden op

het bestaande wegennetwerk. Er is niet te verwachten dat dit knelpunten dan wel gevaarlijke situaties oplevert.

4.15.4 Toetsing fietsparkeren

In Nederland worden veel ritten gemaakt op de fiets. Daarbij is het noodzakelijk om de fiets ook ergens te parkeren. Uit cijfers van het CROW-Fietsberaad blijkt dat het aandeel fiets in Veldhoven 'gemiddeld' is ten opzichte van andere Nederlandse gemeenten. Daarom worden voor Veldhoven de gemiddelde parkeercijfers voor de fiets gehanteerd. De parkeernormennota van de gemeente Veldhoven stelt het volgende bij de realisatie van woningen:

Tabel 7: Fietsparkeernormen voor woningen (*)

Woning	Kencijfer	Per	Opmerking
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1

*De tabel betreft alleen de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1) per woning.

Het aantal kamers is het aantal verblijfsruimten in een verblijfsobject, in dit geval een woning. Een verblijfsruimte bedoeld zoals in art. 1.1. lid 1 Bouwbesluit 2012. Met onderhavig planvoornemen beschikken de te realiseren woningen types allen over 3 kamers, enkel de woningen 'middelduur, slapen op verdieping' beschikt over 2 kamers. Binnen de ontwikkeling worden twee woningen uitgevoerd als 'middelduur, slapen op verdieping'. Aan de hand van het woningbouwprogramma zullen er 76 (24 x 3) + (2 x 2)) fietsparkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Alle woningen worden voorzien van een berging op eigen perceel, dan wel in de woning.

De gestelde fietsparkeernorm van de gemeente betreft de fietsvoorziening voor bewoners. In de openbare ruimte moet ook rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers, hier moet worden uitgegaan van een norm van 0,5 – 1 per woning. Bezoekers fietsparkeervoorziening in de openbare ruimte betreft minimaal (26 x 0,5=)13 fietsparkeerplaatsen voor het beoogde planinitiatief.

4.16 Waterbelangen

4.16.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief 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. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving". Het waterschap werkt aan drie waterdoelen die elk een programmatische aanpak hebben. De hoofdstukken die hierin aan bod komen zijn droge voeten, schoon water en voldoende water. Met dit beleid is er meer aandacht voor klimaatadaptatie en een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem is een waterschapsverordening opgesteld. Deze vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft een andere opzet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de verordening. Middels het omgevingsloket kan dit gecontroleerd worden.

VGRP 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.

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.

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. De gemeente hanteert voor de toename van het verhard oppervlak 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;

4.16.2 Toetsing

Ten behoeve van beoogde ontwikkeling is een weging van de waterbelangen uitgevoerd door onderzoeksbureau Econsultancy (Sweco), de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 9. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland³, bevindt het maaiveld zich op een hoogte van gemiddeld ca. 21,25 m +NAP.

Bodemopbouw

Op basis van een op locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt de bovengrond voornamelijk te bestaan uit zwak humeus, matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat tot 1,5 m -mv uit zwak siltig, matig grof zand en is bovendien zwak grindig. Vanaf 1,5 m -mv bestaat de ondergrond tot de onderzochte diepte uit zwak tot sterk zandige leem. In bijlage 2 van de onderzoeksrapportage zijn de gegevens van het bodemonderzoek weergegeven.

Grondwater

Op basis van de literatuurgegevens alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 19,75 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 1,5 m -mv bevinden. Ten tijde van de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is op 1 augustus 2024 een grondwaterstand gemeten op 2,16 m -mv. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart waterstaatwerken 2023 van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Ontwatering

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. 21,25 m +NAP. De GHG is ingeschat op 19,75 m +NAP. De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau voldoende. Om instroming van hemelwater vanuit de omgeving te voorkomen wordt geadviseerd om de toekomstige bouw-peilen minimaal 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

Riolering

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een gemengd rioolstelsel gelegen. Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Hemelwater

In de huidige situatie is de planlocatie onverhard. Met beoogde ontwikkeling is dus sprake van een toename aan verharding. In het kader van de watertoets wordt 80 % van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak

- bebouwing) beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding. De parkeerplaatsen worden aangelegd als half verharding en worden als 50% verhard beschouwd. In tabel 8 staan de oppervlakten van toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. In figuur 19 is de verdeling van het verhard oppervlak weergegeven. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 5.030 m².

Tabel 8: Gegevens verhard oppervlak beoogd initiatief

Type verharding	Oppervlak bruto (m ²)	Verhardingspercentage (%)	Oppervlak netto (m ²)
Terreinverharding	1.865	100	1.865
Bebouwing	1.870	100	1.870
Kavel	1.330	80	1.065
Parkeren	460	50	230
Totaal	5.525	-	5.030

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de rekenregel bedraagt de waterbergingsopgave voor het planlocatie in totaal ca. 302 m³ (5.030 m² x 1 x 0,06 m).



Figuur 19: Verdeling toekomstig verhard oppervlak wat is gebruikt voor de weging van het waterbelang

Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. In de onderzoeksrapportage zijn twee mogelijke infiltratievoorzieningen uitgewerkt (infiltratiekratten en Rockflow).

5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

5.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling voor een woonhof met 26 grondgebonden woningen aan de Hagendorenseweg en Koraal in Veldhoven en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de planregels zijn de modelregels van de gemeente Veldhoven als basis gehanteerd.

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Hagendorenseweg – Koraal' bestaat uit de volgende onderdelen:

1. de motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

2. de regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

3. de (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 5.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

5.1.2 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de modelregels van de gemeente Veldhoven. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het tijdelijke omgevingsplan bevorderd.

5.2 Toelichting op de regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling voor een woonhof met 26 grondgebonden woningen aan de Hagendorenseweg en Koraal in Veldhoven en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de planregels zijn de modelregels van de gemeente Veldhoven als basis gehanteerd.

Opzet van de regels

Omdat gebruik wordt gemaakt van de techniek voor het maken en publiceren van een bestemmingsplan, zijn de regels in dit TAM-omgevingsplan overeenkomstig de SVBP 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken. De planregels starten met een preambule. Daarin is verduidelijkt dat geen gebruik wordt gemaakt van de nieuwe technische eisen in de STOP/ TPOD, maar van de oude technische eisen die bekend staan als Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Ook is in de preambule geïndiceerd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de functieregels inclusief bijbehorende regels voor gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en het uitvoeren van een werk of werkzaamheden opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Bij de regels zijn twee bijlagen opgenomen:

1. een (niet-limitatieve) lijst van toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen; en
2. een (niet-limitatieve) lijst van toelaatbare aan-huis-verbonden bedrijven;

Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. Daarbij wordt ook nader ingegaan op de planregels voor functies en activiteiten in dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat drie artikelen, waaronder een artikel over het toepassingsbereik. In het toepassingsbereik is de verhouding tussen de regels in dit TAM-omgevingsplan en de overige delen van het omgevingsplan van de gemeente Veldhoven geïndiceerd. Verder bevat hoofdstuk 1 de begripsbepalingen en meet- en rekenbepalingen.

Hoofdstuk 2 – Functies en activiteiten

In hoofdstuk 2 zijn regels vastgelegd voor de in het plangebied voorkomende functies, waaronder regels voor gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. De regels over de activiteiten zijn gekoppeld aan de functies en aanduidingen op de verbeelding.

Per functie zijn in de functieomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per functie bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en bouwwerken, die geen gebouw zijn, zijn onder voorwaarden ook toegestaan buiten het bouwvlak, binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

De beoordelingsregels voor bouwactiviteiten dienen te worden gelezen in samenhang met de regels over bouwactiviteiten in hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan ('bruidsschat'). In hoofdstuk 22 is bepaald welke bouwactiviteiten zijn toegestaan zonder vergunning (artikel 22.27 en verder) en ook welke van deze activiteiten bovendien van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan (artikel 22.36 en verder). De werking van deze artikelen is toegelicht in de artikelsgewijze toelichting van de bruidsschat. Hoofdstuk 2 bevat ook enkele aanvullende beoordelingsregels voor bouwen met afwegingsruimte (zie bijvoorbeeld artikel 4.4.5). Dit zijn regels met zogenaamde open normen, waarin het college van burgemeester en wethouders beoordelingsruimte heeft om te bepalen of een aanvraag voldoet. Als geconcludeerd wordt dat een aanvraag aan deze regels voldoet, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Beschrijving van de functies

In dit bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en verhardingen, fiets- en voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden, verkeers- en parkeervoorzieningen, evenementen en terrassen.

Wonen - Aaneengebouwd, Wonen - Patio, en Wonen - Vrijstaand

Aan de woningen in het plangebied zijn, afhankelijk van de woningtypologie, de volgende functies toegeleend:

'Wonen - Aaneengebouwd' (aaneengebouwde woningen);

'Wonen - Patio' (patiowoningen);

'Wonen - Vrijstaand' (vrijstaande woningen).

De combinatie van de functie, specifieke aanduidingen (zoals de aanduiding 'bijgebouwen') en de regels bepaalt welke bouwmogelijkheden er zijn. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gesitueerd en zijn de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw aangeduid op de verbeelding. Door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Functieomschrijving en gebruiksregels

De gronden met een woonfunctie mogen worden gebruikt voor wonen, tuinen, erven en verhardingen. Onder voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan. Afwijkende vormen van gebruik (zorgplaatsen, kamerbewoning en maatschappelijke voorzieningen) zijn niet rechtstreeks toegestaan. Daarvoor geldt een omgevingsvergunningplicht. Alleen na vergunningverlening zijn kamerbewoning of zorgplaatsen toegestaan. Dit geldt ook voor afwijkende vormen van een beroep of bedrijf aan huis.

In de functieomschrijving 'Verkeer' is vastgelegd dat de gronden zonder voorafgaande toestemming gebruikt mogen worden voor onder andere evenementen en terrassen. Hierbij is van belang dat het hier uitsluitend gaat om planologische gebruiksactiviteiten. Dit laat onverlet dat op grond van andere gemeentelijke regelgeving (zoals een Algemene Plaatselijke Verordening) een vergunningplicht kan gelden (bijvoorbeeld een evenementenvergunning of terrasvergunning).

Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijgebouwen

Op de verbeelding zijn bouwvlakken en vlakken voor bijgebouwen (aanduiding 'bijgebouwen') aangegeven. Er is gewerkt met individuele bouwvlakken. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag in de voorste bouwgrens of op een afstand van maximaal twee meter daarachter worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60. Voor erkers en carports zijn aanvullende specifieke bouwregels opgenomen.

De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op percelen wordt gestaffeld en is afhankelijk van de bebouwingstypologie en de omvang van het perceel. Carports zijn alleen toegestaan bij de functie 'Wonen – Vrijstaand'. De regels zijn als volgt:

De totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en eventuele carports mag:

- bij aaneengebouwde woningen ten hoogste 70% van het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' bedragen;
 - bij vrijstaande woningen ten hoogste 50% van het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' bedragen;
- Daarnaast geldt een totale maximale oppervlakte van:
- 150 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 175 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m² tot 2.000 m²;
 - 200 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m² tot 2.500 m²;
 - 250 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m² of groter.

Hiernaast zijn bijgebouwen zijn toegestaan in het bouwvlak, indien dit bouwvlak niet is volgebouwd met het hoofdgebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,2 respectievelijk 4,5 meter. In sommige gevallen kan hiervan worden afgeweken. Deze staan opgesomd in de regels. De dakhelling van bijgebouwen mag niet meer dan 60 graden bedragen. Verder zijn lessenaarsdaken niet toegestaan bij vrijstaande bijgebouwen. Op bijgebouwen mogen geen dakkapellen worden gebouwd.

In de bestemming 'Wonen - Patio' geldt een afwijkende regeling. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' moet een minimale oppervlakte van 12 m² onbebouwd te blijven. De maximale goot- en bouwhoogte zijn gedetailleerd aangeduid op de verbeelding.

Bouwregels voor erfafscheidingen

Erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter zijn overal toegestaan. Op locaties die niet grenzen aan het openbaar gebied, zijn achter het verlengde van de voorgevellijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan. Wanneer het bouwperceel grenst aan het openbaar gebied (op een hoeksituatie), zijn erfafscheidingen met een bouwhoogte van 2 meter toegestaan vanaf een afstand van 2 meter tot de voorgevel. In dat geval dient de erfafscheiding als open erfafscheiding te worden uitgevoerd. In het verlengde van de zijgevel zijn ook dichte erfafscheidingen toegestaan. Omdat deze erfafscheidingen vergunningvrij mogen worden gerealiseerd, is hiervoor geen regeling opgenomen.

Op twee locaties is een bijzondere regeling opgenomen voor het bouwen van een toogmuur. Het gaat om erfafscheidingen die onderdeel zijn van het stedenbouwkundig ontwerp (zie figuur 21), waarvoor een maatwerkregeling is opgenomen. De maatwerkregel houdt in dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'toogmuur' een toogmuur tot een hoogte van 2,8 meter is toegestaan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.

Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke functies worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor overschrijding van de bouwgrenzen, ondergronds bouwen en voor bestaande maten.

Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduidingen op de verbeelding. Er zijn regels opgenomen waarin een bouwhoogtebeperking is geregeld ter plaatse van de IHCS (aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS').

Algemene milieuregels: in dit artikel zijn milieuregels opgenomen met een algemene werking. In het bijzonder zijn regels vastgelegd over het bouwen van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied, inclusief beoordelingsregels op grond waarvan wordt beoordeeld of aan de standaardwaarden wordt voldaan.

Algemene aanvullende beoordelingsregels voor bouwen: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.

Overige regels: in dit artikel zijn een parkeerregeling en regels voor waterberging opgenomen in de vorm van voorwaardelijke verplichtingen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen.



Figuur 21: Afbeelding van toegmuur die is voorzien ter plaatse van kavel 16.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatiefplan beschreven. Het uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een TAM-Omgevingsplan voor rekening van de initiatiefnemer komen. Ook wordt in dit hoofdstuk de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond.

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn bij gebiedsontwikkeling verplicht tot kostenverhaal. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur (privaatrechtelijk, is vaak de anterieure overeenkomst). Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van regels die daarover worden gesteld.

De wijze van kostenverhaal is nader vastgelegd in het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdrage Veldhoven. Hierin heeft de gemeente het uitgangspunt bevestigd dat privaatrechtelijk kostenverhaal de voorkeur geniet boven publiekrechtelijk kostenverhaal. Verder zijn door de gemeente de gebiedseigen kosten benoemd die onderdeel vormen van het kostenverhaal. Het gaat daarbij om gemeentelijke plan- en apparaatskosten, kosten voor het bouwen woonrijp maken en aanpassingen in het openbaar gebied direct grenzend aan de ontwikkelingslocatie, onderzoekskosten, nadeelcompensatie en overige verhaalbare kosten.

Naast verplicht kostenverhaal kent de Ow het instrument van de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage. Het gaat hier om een bijdrage voor investeringen / ontwikkelingen elders in de gemeente, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Deze investeringen hebben een functionele en ruimtelijke relatie met het voorgenomen aangewezen ontwikkeling.

Motivering planspecifiek:

Dit plan ziet toe op een ontwikkeling waarvoor kosten moeten worden gemaakt die moeten worden verhaald. Het kostenverhaal is verzekerd via een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ontwikkeling dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met de Bopa zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

6.2.1 Participatie

De gemeente Veldhoven beschikt over eigen participatiebeleid 'Participatie onder de Omgevingswet', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. april 2023. In het participatiebeleid stelt de gemeente een aantal uitgangspunten:

1. Communicatie is de basis van participatie
2. Participatie is niet vrijblijvend
3. Participatie is vormvrij en de initiatiefnemer draagt verantwoordelijk

4. Het participatieplan kent een vaste basisstructuur
5. Omgevingsdialoog als basis van het participatieplan
6. Participatie-aanpak bepaald door kerninstrumenten, complexiteit en impact
7. Verwachting over participatie proces vooraf helden
8. Tijdige participatie
9. Bereiken van alle belanghebbenden
10. Rol gemeente is dienen aan het participatieproces

Van Santvoort Ontwikkeling heeft in februari 2023 instemming onder voorwaarden gekregen van de gemeente Veldhoven om op het terrein tussen de Hagendorenseweg, Polkestraat, Kapelstraat-Noord, Vingerhoedspad en Koraal, woningbouw mogelijk te maken. In dit stadium is een schetsplan gemaakt met ongeveer 40 (duplex) woningen in de vorm van een kleinschalig hof.

Op 25 oktober 2023 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in Gemeenschapshuis 't Patronaat aan de Blaarthemseweg 18 in Veldhoven. Tijdens deze bijeenkomst kregen aanwezigen de kans om de plannen te bekijken en eventuele vragen of opmerkingen te bespreken met zowel Van Santvoort Ontwikkeling als de Gemeente Veldhoven. Hierop hebben alle belanghebbenden een reactie kunnen geven. Ook na deze bijeenkomst hebben wij veel gesprekken gevoerd met omwonenden en besloten om te studeren op een alternatieve planopzet. Op de website van Van Santvoort <https://www.van-santvoort.com/portfolio/40-woningen-hagendorenseweg-koraal/> is de gepresenteerde PowerPoint en informatiebord(en) te raadplegen.

Aan de hand van de binnengekomen reacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Het eerder beoogde woonprogramma bestaande uit 40 wooneenheden is afgeschaald naar 26 grondgebonden woningen. Tevens is de opzet van het plan gewijzigd, het parkeren in het noordelijke deel is vervangen door een vrijstaande woning. Het parkeren is verder geïntegreerd in het plangebied, tevens is de eerder enkel langzaamverkeersverbinding binnen het plangebied anders vormgegeven waardoor nu een duidelijke verkeersader door het plangebied loopt.

Op 22 mei 2024 heeft een tweede omgevingsdialoog plaatsgevonden waarin het alternatieve plan is gepresenteerd. Door stedenbouwkundige Anneke van Sonsbeek (bureau Van Plan) en architect Thomas Bedaux (Bedaux de Brouwer Architecten) is toegelicht welke reacties uit de omgeving zijn opgehaald en tot welk aangepast programma dat heeft mogen leiden in het nieuwe ontwerp. Bewoners konden reactie geven tot 7 juni 2024. Op de website van Van Santvoort <https://www.van-santvoort.com/portfolio/40-woningen-hagendorenseweg-koraal/> is de gepresenteerde PowerPoint en informatiebord(en) te raadplegen.

In bijlage 10 zijn de reacties op de omgevingsdialogen van d.d. 25 oktober 2023 en d.d. 22 mei 2024 opgenomen.

Tot slot is op 15 januari 2025 een laatste bewonersavond georganiseerd. Op deze avond is het laatste ontwerp gepresenteerd, in bijlage 11 is deze presentatie opgenomen.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt aan de betrokken

vooroverlegpartners voorgelegd. In het kader van het voorliggend TAM-omgevingsplan is vooroverleg aangeboden aan;

- Gasunie;
- Het Ministerie van Defensie
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap de Dommel
- De Veiligheidsregio
- GGD

De Gasunie en het Ministerie van Defensie hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan, omdat hun belangen niet worden geraakt. Verder heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven dat het plan in overeenstemming is met hun provinciale belangen. Vanuit Waterschap de Dommel, de Veiligheidsregio en de GGD zijn er adviezen gegeven. De adviezen en de beantwoording daarvan worden hieronder weergegeven:

1. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat de waterbergingseis momenteel goed is meegenomen. Gezien de hoeveelheid verharding is er geen sprake van een eis namens het waterschap voor wat betreft een waterhuishoudkundig plan en een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Als advies geeft het waterschap mee dat het gezien de huidige laagtes in het maaiveld en de bestaande water-opstraat situatie op de Hagendorenseweg aan te raden is om inzicht te hebben in de hemelwaterafvoer bij extreme piekbuien. Denk aan een berekening van 70-100 mm/uur, waarbij de ondergrondse berging volledig gevuld is en het water afstroomt richting het laagste punt. Het is voor de ontwikkelaar fijn om te weten of het plan in dit geval water ontvangt van de omgeving, of dat het water richting omgeving afstroomt.

Er wordt een aanvullend onderzoek gedaan om inzicht te krijgen in de hemelwaterafvoer bij extreme piekbuien. Eventuele maatregelen die naar aanleiding van dat onderzoek nodig zijn zullen bij de verdere uitwerking van het plan genomen worden.

2. De GGD heeft over het plan de volgende adviezen gegeven:

- Zorg voor een goede isolatie van de gevoelige bestemmingen om in elk geval het geluidsniveau binnen onder de 33dB Lden te houden (met aandacht voor goede ventilatie).
- Kies voor een optimale positie en vormgeving van gevoelige bestemmingen (en daken) t.o.v. alle geluidbronnen in de omgeving, zodat geluid optimaal wordt afgeschermd en/of weerkaatst voor een stillere binnen- en buitenruimte.
- Neem maatregelen om een gezond binnenmilieu te creëren door bijvoorbeeld geen houtkachels toe te staan. Goede ventilatie met luchttoevoer vanaf luwe zijde van de woning wordt sterk aangeraden.
- Met betrekking tot de beoogde doelgroep: Een belangrijk aandachtspunt is het toegankelijk maken het gebied voor senioren en mensen met een (lichte) beperking. Denk bijvoorbeeld aan voldoende verlichting en zitgelegenheden langs de wandel- en fietspaden om actieve mobiliteit te stimuleren.

Deze aandachtspunten worden bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

3. De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft over het plan de volgende adviezen met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorziening gegeven:

- Bereikbaarheid:
Het is niet zeker dat de voorkeursroute altijd bruikbaar is. Dit betekent dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor de hulpdiensten. Dit is vooral van belang voor routes die toegang geven tot bouwwerken bestemd voor het verblijf van personen. Daarom stellen we hier dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn. De ontwikkeling is via de Hagendorenseweg en Koraal te bereiken voor hulpdiensten. Deze toegangswegen dienen conform hoofdstuk 4 van de regionale adviesleidraad bluswatervoorziening en bereikbaarheid uitgevoerd te zijn.

- Bluswatervoorziening
Binnen de ontwikkeling worden woonfuncties gerealiseerd met een maximaal aantal bouwlagen van vier. Op basis van de leidraad dient er voor deze functie binnen 15 minuten een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Invulling van de benodigde bluswatervoorziening kan bijvoorbeeld zijn een ondergrondse brandkraan, bovengrondse brandkraan, geboorde put met of zonder interne bronpomp, open water of bluswaterriool op max. 200 meter met een capaciteit van min. 60 m³/uur. Deze voorziening heeft een leveringsduur van minimaal 4 uur. Middels de aanwezige ondergrondse brandkranen t.h.v. Kapelstraat-Noord 73 en Valgaten 25 wordt hier aan voldaan.

Deze aandachtspunten worden bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

6.2.3 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente.

Het omgevingsplan wordt vervolgens, al dan niet na het doorvoeren van aanpassingen, gewijzigd door het college.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het beoogde initiatief is in strijd met vigerend (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Veldhoven, het initiatief kan enkel worden gerealiseerd wanneer sprake is van een evenwichtige toedeling van locaties (zie artikel 4.2, Omgevingswet).

De vraag is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in voorliggende motivering. Te concluderen valt dat er sprake is van ETFAL.

7.2 Conclusie

Beoogd initiatief realiseert 26 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Veldhoven. Het initiatief wordt gerealiseerd op braakliggend terrein, door het braakliggend terrein te herontwikkelen tot woonhof wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik. 14 woningen worden uitgevoerd als nutreden woningen en zijn hierdoor ook geschikt voor senioren dan wel mensen met een lichte lichamelijke beperking. 38% van het programma wordt gerealiseerd voor het sociale segment, tevens wordt een deel van de woningen gerealiseerd voor het midden segment. Initiatief zet dan ook in op diverse segmentaties dan wel doelgroepen en sluit hiermee aan op de gestelde woningbouw ambities van de gemeente Veldhoven en agglomeratie Eindhoven. Het planvoornemen sluit daarnaast aan bij het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tot slot is het planvoornemen getoetst aan alle relevante milieutechnische aspecten en valt te concluderen dat sprake is van ETFAL.

Aan de hand van voorliggende motivering behorende bij het TAM-Omgevingsplan Hagendorensesweg – Koraal valt te concluderen dat beoogd initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en hierdoor aanvaardbaar wordt geacht.

