

MOTIVERING
VAN VROONHOVENLAAN 53
GEMEENTE VELDHOVEN

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Februari 2025

CRI240152

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.2 Juridisch kader	8
1.3 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie	9
2.1.1 Historie en ruimtelijke structuur	9
2.1.2 Plangebied	10
2.2 Beoogde situatie	12
2.2.1 Algemeen	12
2.2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving	12
2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	13
2.2.4 Sloop	14
2.2.5 Verkeer en parkeren	14
2.2.6 Duurzaamheid	14
3. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN	15
3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	15
3.1.1 Plangebied	15
3.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan	16
4. BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	17
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	18
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Brabantse omgevingsvisie	20
4.2.2 Instructieregels provincie	21
4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant	22
4.3 Regionaal beleid	28
4.3.1 Woondeals	28
4.3.2 Regionale Energie Strategie (RES)	28
4.3.3 Conclusie	30
4.4 Gemeentelijk beleid	31
4.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport	31

4.4.2	Woon(zorg)visie Veldhoven 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'	33
4.4.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	35
4.4.4	Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	35
4.4.5	Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	37
4.4.6	Conclusie	37
5.	OMGEVINGSASPECTEN	38
5.1	Bodem	38
5.1.1	Wettelijk kader	38
5.1.2	Toets	38
5.2	Geluid	39
5.2.1	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	39
5.3	Luchtkwaliteit	41
5.3.1	Inleiding	41
5.3.2	Toepassing	42
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	42
5.3.4	Conclusie	44
5.4	Activiteiten en milieuzonering	44
5.4.1	Inleiding	44
5.4.2	Gebiedstypering	45
5.4.3	Toets beoogde ontwikkeling	45
5.4.4	Conclusie	46
5.5	Trillingen	46
5.5.1	Beoordeling plan	46
5.5.2	Conclusie	46
5.6	Geur	46
5.6.1	Wettelijk kader	46
5.6.2	Toetsing	47
5.6.3	Veehouderijen in de omgeving	47
5.6.4	Woon- en leefklimaat	47
5.6.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	48
5.7	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	48
5.7.1	Wettelijk kader	49
5.7.2	Toets	49
5.7.3	Conclusie	49
5.8	Water	49
5.8.1	Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel	50
5.8.2	Beleid en ambitie	51
5.8.3	Huidige situatie en toekomstige situatie van de planlocatie	52
5.8.4	Conclusie	55
5.9	Natuur	55

5.9.1	Wettelijk kader	55
5.9.2	Conclusie	57
5.10	Verkeer en parkeren	57
5.10.1	Verkeer	57
5.10.2	Parkeren	57
5.10.3	Conclusie	58
5.11	Gezondheid	58
5.11.1	Wettelijk kader	58
5.11.2	Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving	58
5.11.3	Adviezen voor een gezonde en veilige leefomgeving	59
5.11.4	Conclusie	59
5.12	Omgevingsveiligheid	60
5.12.1	Wettelijk kader	60
5.12.2	Toets	61
5.12.3	Transport	61
5.12.4	Hoogspanningslijnen	62
5.12.5	Conclusie	62
5.13	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	62
5.13.1	Wettelijk kader	62
5.13.2	Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig	62
5.13.3	Project-mer-beoordeling	63
5.13.4	Toets	63
5.13.5	Conclusie	63
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	64
6.1	Eén omgevingsplan	64
6.2	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	64
6.3	Opzet planwijziging	64
7.	UITVOERBAARHEID	66
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
7.1.1	Participatie	66
7.1.2	Bestuurlijk vooroverleg	66
8.	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	67
8.1	Financiële uitvoerbaarheid	67
9.	PROCEDURE	69

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Aeries berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

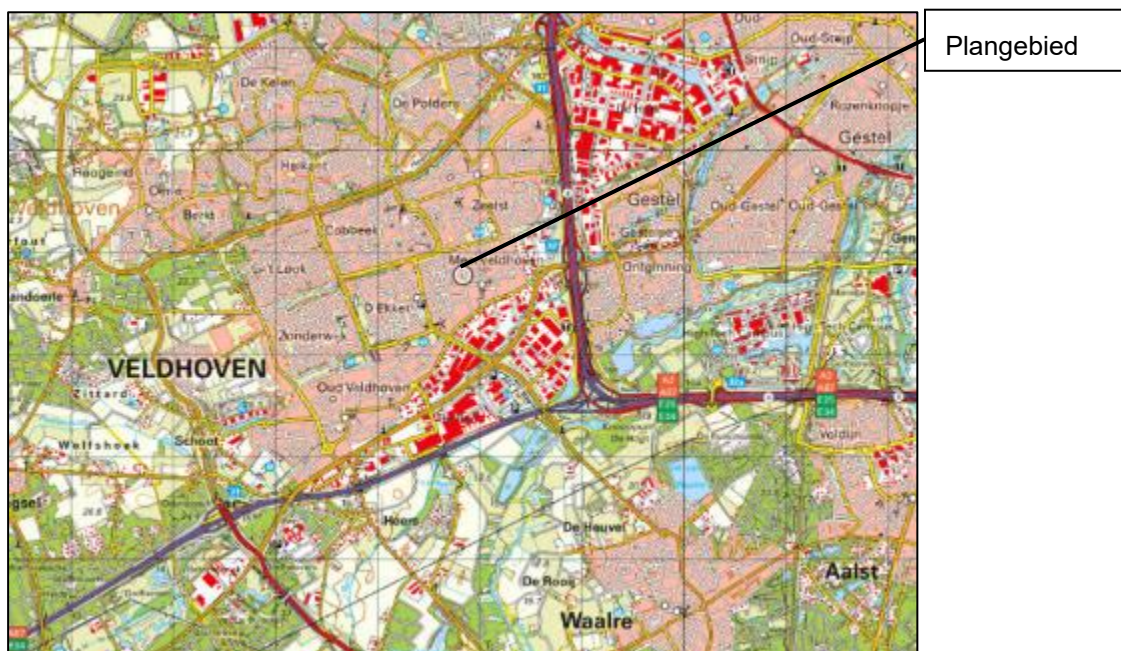
Deze motivering is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Van Vroonhovenlaan 53 te Veldhoven. Hierna wordt ook wel gesproken over het plangebied. Het plangebied is in de huidige situatie aangewezen als bedrijfslocatie. Het bedrijf wat hier gevestigd was is inmiddels vertrokken. Op dit perceel van 1155m² staat een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing.

Beoogd wordt binnen het plangebied één vrijstaande woning te realiseren. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning (woonfunctie). Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Veldhoven per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente Veldhoven nog nader ingevuld. De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende omgevingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het Omgevingsplan van rechtswege niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het besluitgebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Veldhoven. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op een topografische kaart weer, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 1: Ligging locatie en de directe omgeving

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als: gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 1236. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2 Juridisch kader

De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning, en daarmee het herontwikkelen van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning, is binnen het vigerende omgevingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het besluitgebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als de functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt juridische planbeschrijving van het initiatief aan de orde. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid en participatie aan het licht. Daarna wordt in hoofdstuk 8 de financiële uitvoerbaarheid bekeken. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historie en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de kern van Veldhoven, in de wijk Meerveldhoven. Meerveldhoven was oorspronkelijk dus een kerkdorp en is tegenwoordig een wijk in de gemeente Veldhoven. Voor de gemeentelijke herindeling van 1921, waarin de gemeente Veldhoven is gevormd, was Meerveldhoven onderdeel van de gemeente Veldhoven en Meerveldhoven. Het dorp is nooit een zelfstandige gemeente geweest.

In de jaren 50 van de 20ste eeuw volgde een enorme bevolkingsgroei. Met de aanleg van nieuwe wijken groeide Meerveldhoven vast aan de omliggende dorpen en werd daarmee een onderdeel van de grote bebouwde kom van het huidige Veldhoven. Ten zuiden van Meerveldhoven ontstond een groot industrieterrein, genaamd De Run, waar grote bedrijven zoals Philips en ASML zich vestigden.

Meerveldhoven is, naast Veldhoven-Dorp, Zeelst en Oerle, één van de vier oude kerkdorpen waaruit de gemeente Veldhoven is gevormd. De wijk ligt vlakbij het citycentrum van Veldhoven; aan de noordzijde wordt Meerveldhoven door het centrum begrensd. Aan de zuidzijde gaat de bebouwing van de Provincialeweg, de belangrijkste verkeersader van de wijk, over in de bebouwing van bedrijventerrein De Run. Meerveldhoven is ontstaan als een nederzetting met lintbebouwing langs de Provincialeweg. Deze ontstaansgeschiedenis is nog steeds goed terug te zien in de huidige opbouw van de wijk, dat sterk langs deze doorgaande weg is georiënteerd.

Het lint van Vroonhovenlaan betreft hoofdzakelijk een woonomgeving. Enkel de huidige locatie is nog aangemerkt voor bedrijvigheid. In de omgeving liggen buiten woonfuncties enkele horecafuncties en wat verspreide detailhandel.

Navolgende figuur geeft een beeld van de wegen- en bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied.



Figuur 3: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

2.1.2 Plangebied

Het plangebied was voorheen in gebruik ten behoeve van een bouwbedrijf. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning, twee bedrijfsgebouwen en een bijgebouw. Het perceel is 1155 m² groot en kent een frontbreedte van ruim 20 meter. Navolgende foto's geven een beeld van de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied (bron: Slagboom en Peeters)



Figuur 5: Perceel gezien vanaf de weg (Bron: Google Maps 2022).

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Algemeen

Beoogd wordt binnen het plangebied de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woonfunctie en in samenhang één vrijstaande woning op te richten. De overtollige (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt. Navolgend wordt een en ander nader gespecificeerd.

2.2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden waardoor een deel van het perceel vrij zal komen voor de bouw van een nieuwe woning. Een woning van twee lagen en een kap is hier voorstelbaar. Het volume van deze woning past goed binnen het straatbeeld.

Na de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing zullen er twee woonpercelen ontstaan, één van circa 650 m² en één van circa 500 m². De nieuwe woning zal een breedte hebben van 5,8m. Hiermee blijft aan weerszijden een vrije ruimte van 3 m tot de belendende bebouwing.

Een en ander vertaald zich in navolgende perceelsindeling.



Figuur 6: Perceelindeling



Figuur 7: Beoogd straatbeeld

2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De nieuwbouw zal worden uitgevoerd in een bouwstijl passend binnen het straatbeeld. De omgeving wordt vooral gedomineerd door bebouwing uit de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw. Navolgende figuren geven een beeld van de belende woning en daarmee passende beeldkwaliteit.



Figuur 8: Beeldkwaliteit voorbeelden

2.2.4 Sloop

Alle overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Op navolgende figuur is dit weergegeven. Het betreft 225 m². Ook de buitenopslag komt te vervallen.



Figuur 9: Te slopen

2.2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Van Vroonhovenlaan. Er dient een extra inrit te worden aangelegd. Deze inrit wordt voorzien tussen de nieuwe woning en Van Vroonhovenlaan 49.

Realisatie van één extra woning leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen met personenauto's behorende bij gebruik van deze woning. Anderzijds komen verkeersbewegingen voor het bouwbedrijf te vervallen. Dit leidt gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet tot een toename van de verkeersdruk. Vanaf de locatie gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.

Binnen het plangebied worden drie parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd. De kavel biedt hiertoe ruimschoots de ruimte.

2.2.6 Duurzaamheid

Met realisatie van de woningbouw is sprake van een duurzame inbreiding die aansluit bij de omgeving. Tevens voldoet nieuwbouw van woningen aan de ambities voor duurzaam bouwen en realisatie van een groenere leefomgeving. Overtollige bebouwing, erfverharding en buitenopslag wordt weggenomen. Daarmee is sprake van een verbetering op het gebied van hittestress.

Er is bij nieuwbouw altijd sprake van gasloos bouwen. De woning dient te worden uitgevoerd als BENG. Dit draagt bij aan een duurzame toekomst.

3. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

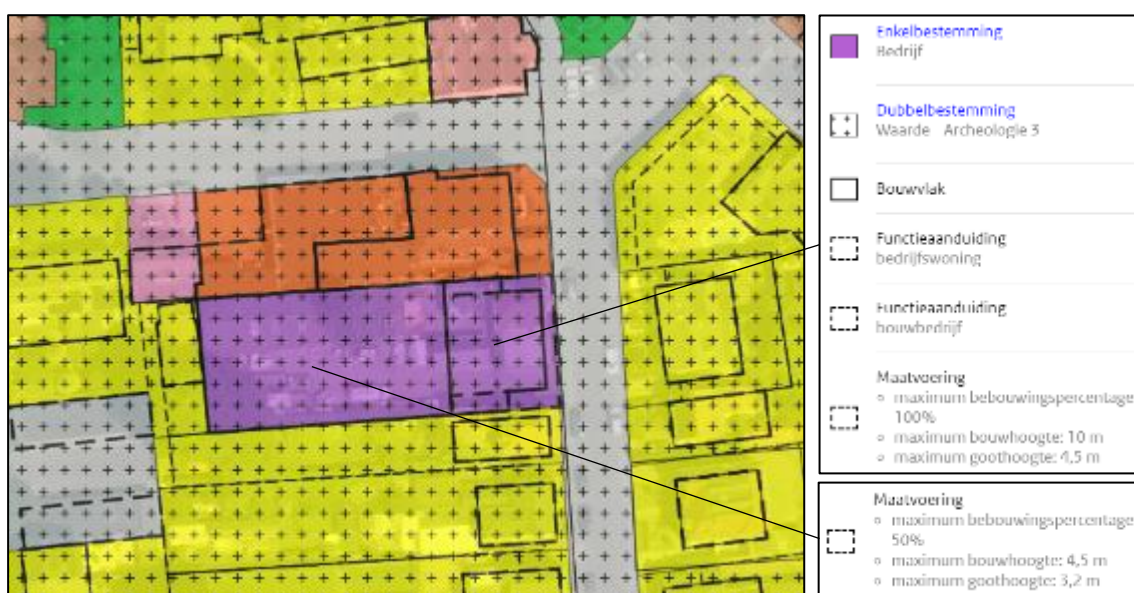
In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat.

3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

3.1.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het voormalige bestemmingsplan "Meerveldhoven 2018" dat op 30 oktober 2018 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en heeft de aanduidingen 'bouwbedrijf', 'bedrijfswoning'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en gelden de maatvoeringseisen 'maximum bebouwingspercentage 100%', 'maximum goothoogte 4,5 m', 'maximum bouwhoogte 10 m' en 'maximum bebouwingspercentage 50%' en 'maximaal goothoogte 3,2 m' en 'maximum bouwhoogte 4,5 m'.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding 'Kernrandgebied'

Het huidige planregime kent geen mogelijkheden voor (woning)bouw.

3.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan

Het planvoornemen voldoet niet aan de regels in het omgevingsplan van rechtswege. Er is in ieder geval sprake van strijd met de ruimtelijke regels in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018'. Beoogd wordt een extra woning te realiseren. De bestaande woning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. Het vigerende planregime kent geen bouw mogelijkheden voor een extra woning. Hierom wordt een bouwvlak opgenomen en wordt de bedrijfsfunctie omgezet naar een woonfunctie, zodat ook de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 rijksverantwoordelijkheid 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.

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit maakt het mogelijk om in het plangebied woningen te realiseren.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

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

Voor het plangebied geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), 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), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) 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), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

4.1.3 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.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling van één woning niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

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

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Volgens de Omgevingswet (Ow) staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie Noord-Brabant voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Er is ook een (TAM-) Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarop in paragraaf 4.2.3 wordt ingegaan.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Instructieregels provincie

4.2.2.1 Wettelijk kader

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.

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).

4.2.2.2 Toets

Dit plan heeft betrekking op Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling. In deze motivering wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de instructieregels.

4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben op 5 december 2023 de (TAM-)Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. 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.

H1 Inleidende bepalingen H2 Omgevingswaarden
H3 Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en H4 Instructieregels omgevingsvergunning Grondwater algemeen (GBES), bescherming waterwingebieden, grondwaterverontreiniging, stortplaatsen, ontgronding, stiltegebied, natuur, ontgassing, provinciale wegen
H5 Instructieregels gemeenten: Omgevingskwaliteit en basisprincipes, basis op orde, klimaat, energie, verstedelijking, vitaal platteland
H6 Instructieregels waterschappen: Doorwerking omgevingswaarden, keringen en wateroverlast, watersysteembeheer, waterbeheer
H7 Instructieregels aan GS: vaststellen beleid, regionaal overleg, monitoring, adviescommissies H8 Toedeling taken en bevoegdheden: fauna-, vaarweg-, zwemwaterbeheer, H9 Informatieplichten en H10 Overgangsrecht en slotbepalingen

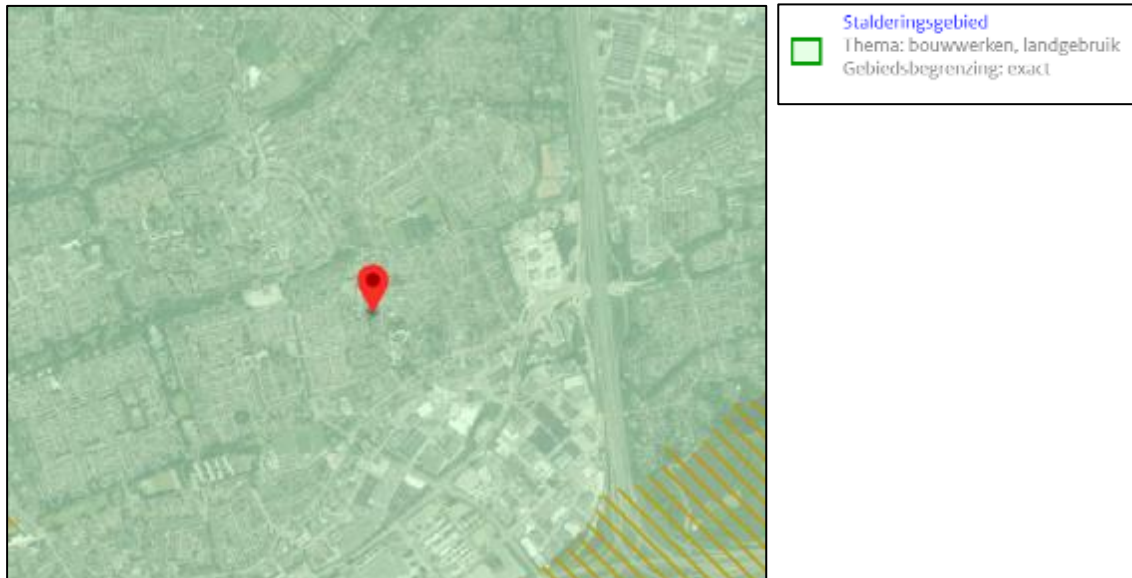
Figuur 11: Inhoudsopgave Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.2 Planspecifiek

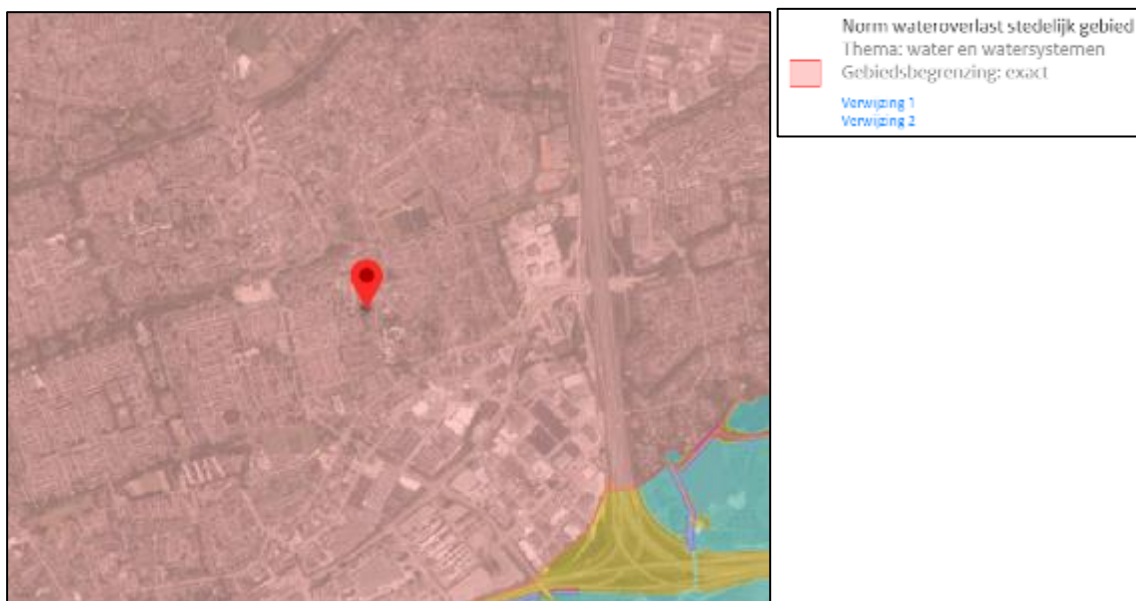
In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeeldingen is te zien dat er 4 werkingsgebieden gelden voor het plangebied, te weten – Stedelijk gebied, Beperking grootschalige logistiek, Stalderingsgebied en Norm wateroverlast stedelijk gebied.



Figuur 12: Uitsnede van Omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied aangeduid met een rode marker, voor kaart 5 Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant



Figuur 13: Uitsnede van de Omgevingsverordening Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een rode marker, voor kaart 6 specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied



Figuur 14: Uitsnede van de Omgevingsverordening Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een rode marker voor kaart 7 Instructieregels voor waterschappen

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 5 aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

4.2.3.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Wettelijk kader

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 deze ontwikkeling is sprake van zuinig ruimtegebruik. Sprake is van een binnenstedelijke inbreiding op een bestaand bouwperceel. In samenhang wordt een bedrijfsfunctie gesaneerd.

2. *De lagenbenadering*

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en

- 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 lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Dit plan is dermate kleinschalig, en, er wordt een nieuwe functie voorzien op een bestaand bouwperceel, waarmee er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op de genoemde lagen.

3. Meerwaardecreatie

In onderhavige ruimtelijke motivering is gemotiveerd de beoogde ontwikkeling weinig impact heeft op de omgeving, mede doordat het besluitgebied in stedelijk gebied gelegen is. Als gevolg van de ontwikkeling wordt op een inbreidingslocatie meer woonruimte gerealiseerd. Daarmee voorziet deze regeling in meerwaardecreatie.

4.2.3.4 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 afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De toevoeging van de woningen in het bestaand stedelijk gebied past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Veldhoven. Voor gemeente Veldhoven is in de Woondeal 2023 een ondergrens vastgelegd van +/- 1.800 nieuwe woningen tot en met 2030. De toevoeging van één extra woning binnen het plangebied past daarmee binnen de kwantitatieve taakstelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

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.*

De beoogde ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van transformatielocatie in het bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, het verhard oppervlak neemt af. Hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied. Dit heeft positieve gevolgen voor hittestress. Voor zover mogelijk wordt invulling gegeven aan de productie en het gebruik van duurzame energie. De woning zal worden voorzien van een warmtepomp en naar waarschijnlijkheid zonnepanelen.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en*
- b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:*
 - 1. bedrijfswoningen;*
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Niet van toepassing. Er is geen sprake van een ontwikkeling op een bedrijventerrein.

4.2.3.5 Grootschalige logistiek

In aanvulling op Artikel 5.55 en Artikel 5.56 bepaalt een omgevingsplan dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek alleen mogelijk is als dit aantoonbare regionale meerwaarde heeft.

Er is geen sprake van grootschalige logistiek. Dit artikel is derhalve niet relevant.

4.2.3.6 Stalderingsgebied

Een omgevingsplan ter plaatse van Stalderingsgebied bepaalt dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren alleen is toegestaan als bewijs is overgelegd dat:

- a. binnen het Stalderingsgebied dierenverblijf voor hokdieren is gesaneerd door sloop of functiewijziging waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;*
- b. de oppervlakte van het te saneren dierenverblijf voor hokdieren bedraagt:*
 - 1. bij sloop, ten minste 120% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; en*
 - 2. bij functiewijziging, ten minste 200% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;*

Er is geen sprake van toename van een dierenverblijf voor hokdieren. Aan dit artikel hoeft derhalve niet getoetst te worden.

4.2.3.7 Norm wateroverlast stedelijk gebied

Voor bebouwing binnen Norm wateroverlast Stedelijk gebied geldt de omgevingswaarde wateroverlast van het omringende landgebruik. Het aspect water wordt verder uitgelicht in hoofdstuk 5.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woondeals

4.3.1.1 Wettelijk kader

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.

4.3.1.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. Dit draagt op zeer kleine schaal bij aan de woondeal.

4.3.2 Regionale Energie Strategie (RES)

4.3.2.1 Wettelijk kader

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 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 energiecoöperaties 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.

4.3.2.2 Toets

De woning wordt opgericht met inachtneming van de laatste duurzaamheidseisen en bouweisen. Dat betekent onder andere dat de woning niet meer wordt aangesloten aan het gas. Ook wordt overwogen om zonnepanelen op het dak te leggen. Daarnaast zal de woning voldoen aan de BENG eisen.

4.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen van het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport

4.4.1.1 Beleidskader

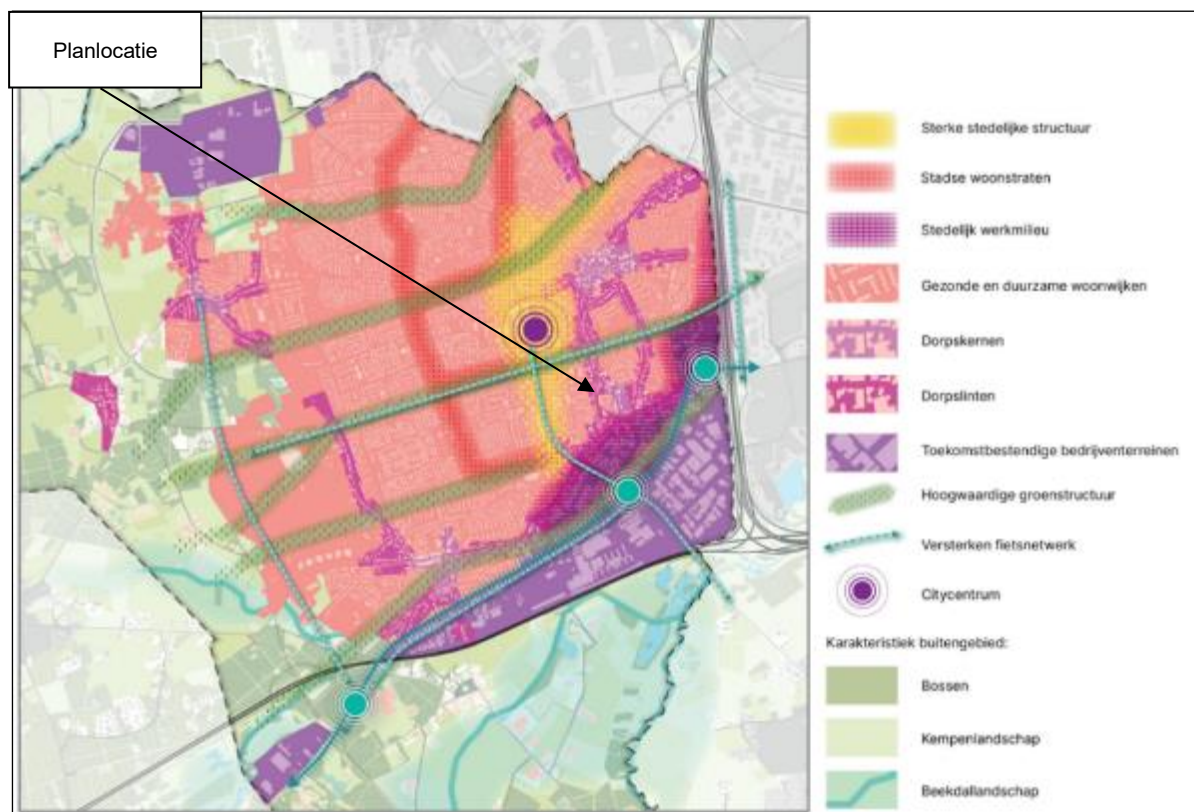
Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie geeft gemeente Veldhoven aan waar de gemeente op inzet bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en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

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

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

In de omgevingsvisie zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het City Centrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat 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.



Figuur 15: Kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2024. Het plangebied is onderdeel van het gebied aangeduid als 'Dorpslinten'.

Dwars door Veldhoven lopen de oude bebouwingslinten die de dorpskernen verbinden. De Dorpsstraat, Provincialeweg, Broekweg, Kruisstraat en Sondervick zijn de belangrijkste. Een dorpslint wordt gekenmerkt door de veelheid aan functies en afwisselingen in de bebouwing. Hier vind je veel zelfstandige ondernemers, hobbywinkels en een diversiteit aan woningen.

Doordat de linten geleidelijk in tijd zijn ontstaan vormen ze een contrast met de planmatig aangelegde woonwijken die erachter liggen. De opgave ligt enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij. Winkels hebben moeite om overeind te blijven en zullen getransformeerd worden naar woningen. Dorpslinten gaan qua functie en vraag mee in de tijd, maar wel op een meer kleinschalige manier dan bijvoorbeeld in het Citycentrum.

Door de kenmerkende afwisselingen lenen de linten zich makkelijker voor het toevoegen van eigentijdse bebouwing dan de dorpskernen. Het dorpse karakter dient echter de boventoon te voeren. Elk lint heeft zijn eigen identiteit: aan de Sondervick wordt vooral gewoond, terwijl de Provincialeweg veel bedrijvigheid kent. Het behoud van deze eigen sfeer en karakteristiek vraagt om maatwerk. Het ene lint kan meer eigentijdse toevoegingen verdragen dan de ander.

4.4.1.2 Toets

Dit herontwikkelingsplan ziet toe op herontwikkeling van bebouwing door het herbestemmen van een bouwbedrijf. Ter plaatse wordt één extra woning toegevoegd op een inbreidingslocatie. Er wordt één woning toegevoegd, passend in het straatbeeld (overwegend vooroorlogse bebouwing).

Dorpslinten in Veldhoven zijn gekenmerkt door de veelheid aan functies en afwisseling in de bebouwing. Er is een diversiteit aan woningaanbod. Dorpslinten gaan mee in de tijd door passende functies toe te passen. Een bouwbedrijf paste niet meer echt in het gebied, en wordt via deze ontwikkeling gesaneerd. Het woon- en leefklimaat wordt versterkt.

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Hierdoor is de woning beschikbaar voor mensen die geen binding hebben met een bedrijf. Daarnaast wordt een woning toegevoegd, passend in het straatbeeld.

De dorpse sfeer van de bebouwing en openbaar gebied moeten dominant blijven. Aangesloten wordt met deze woningbouwontwikkeling bij de stedenbouw in de omgeving. De regels van onderhavig TAM-omgevingsplan zijn overgenomen conform regels, geldend in de omgeving. De aanwezige dorpse sfeer blijft hierdoor behouden.

Bij elke ontwikkeling geldt als uitgangspunt dat minimaal een neutraal, maar bij voorkeur een positief, effect wordt behaald op de thema's natuur en biodiversiteit, gezondheid, bodem en water. Door het verwijderen van het bouwbedrijf in een kern waar sprake is van voornamelijk woonfuncties, is sprake van een zeer positieve invloed op de omringende woonfuncties. Het woon- en leefklimaat wordt sterk verbeterd. Het aantal vervoersbewegingen neemt af, het industrielawaai neemt af, de gezondheid wordt beter. De bodem wordt gesaneerd en de waterinfiltratie wordt geregeld op eigen perceel. Al met al wordt een positief effect behaald op alle thema's. Dit is ook verder uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze motivering, de omgevingsaspecten.

Door het toevoegen van een duurzame woning wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse sterk verbeterd. Deze ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Veldhoven. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan een duurzaam klimaat door het toevoegen van een gasloze woning.

4.4.2 Woon(zorg)visie Veldhoven 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'

4.4.2.1 Beleidskader

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2023 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. Deze visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daar mee om wordt omgegaan. Deze uitdagingen zijn de landelijke woningbouwopgave, de schaa sprong in verstedelijking van de gemeente Veldhoven, de veranderende bevolkingssamenstelling en de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. Aan de hand van de volgende thema's wordt de visie van Veldhoven op deze uitdagingen nader toegelicht:

- Werken aan een beter passende woningvoorraad
- Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg
- Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

Werken aan een beter passende woningvoorraad

De gemeente Veldhoven heeft het doel om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. De bestaande woningvoorraad, met veel traditionele woonvormen (eengezinswoningen en appartementen) sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad moeten leiden tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Naast levensloopbestendigheid stuurt de gemeente via het duurzaamheidsbeleid op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Zo wordt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt. In deze krappe woningmarkt hebben we daarbij specifieke aandacht voor zogenaamde spoedzoekers. De gemeente borgt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op lange termijn, bijvoorbeeld in privaatrechtelijke overeenkomsten, door inzet van publiekrechtelijk instrumentarium of in het Omgevingsplan.

Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

Wonen en zorg zijn geen gescheiden werelden, maar lopen in verschillende gradaties in elkaar over. De gemeente wenst dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. De woonomgeving moet hiervoor ook geschikt zijn, met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Veldhoven zet daarbij in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners over het tijdig aanpassen van de eigen woning of doorstromen naar een geschikte woning voor de toekomstige behoefte.

Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

De gemeente realiseert de schaalessprong door tot en met 2032, 5.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast de realisatie van uitbreidingslocatie Zilverackers wil de gemeente dit bereiken door het toevoegen van nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus, passend binnen de ruimtelijke structuur van de Omgevingsvisie. Binnen de nieuwbouwprojecten is aandacht voor aanvullende en innovatieve woonvormen met als doel meer differentiatie binnen de woningvoorraad. Veldhoven zet in op een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma, met 30% sociale huur, 10% sociale koop, 35% middensegment en 25% duur segment. Daarbij levert de gemeente gebiedsgericht maatwerk in de vertaling van prijssegmenten naar projecten en bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties. De gemeente onderkent de meerwaarde van bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen en faciliteert deze dan ook waar mogelijk. Door te sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, vergroot de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals lage en middeninkomens, starters, ouderen en kwetsbaren, internationale werknemers, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Daarbij wil de gemeente de draagkracht en draaglast per wijk/buurt niet uit het oog verliezen. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit. Met de partners in bouwen, wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgaven in te vullen.

4.4.2.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is vastgelegd dat een bijdrage wordt geleverd aan de betaalbaarheid van woningen. In de omgeving staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De toevoeging past daarmee binnen de structuur van het lint. Sprake is van een inbreidingslocatie en er wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

4.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

4.4.3.1 Beleidskader

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 wegcategorisering.

4.4.3.2 Toets

Met onderhavig plan wordt één woning toegevoegd, ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie. De woning wordt ontsloten aan de Van Vroonhovenlaan. De bestaande bedrijfsfunctie en de daarmee gepaarde verkeersbewegingen komen te vervallen. Dit heeft een positieve uitwerking op de verkeerssituatie.

In verhouding heeft het plan weinig invloed op de vervoersbewegingen binnen de gemeente Veldhoven, behalve dat er één woning wordt toegevoegd en hiervoor woon- en werkverkeer ontstaat ten behoeve van één huishouden (circa 8 vervoersbewegingen per etmaal). De ontsluiting wordt op een logische en veilige plek gesitueerd en gaat na het verlaten op in het heersende verkeersbeeld.

4.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

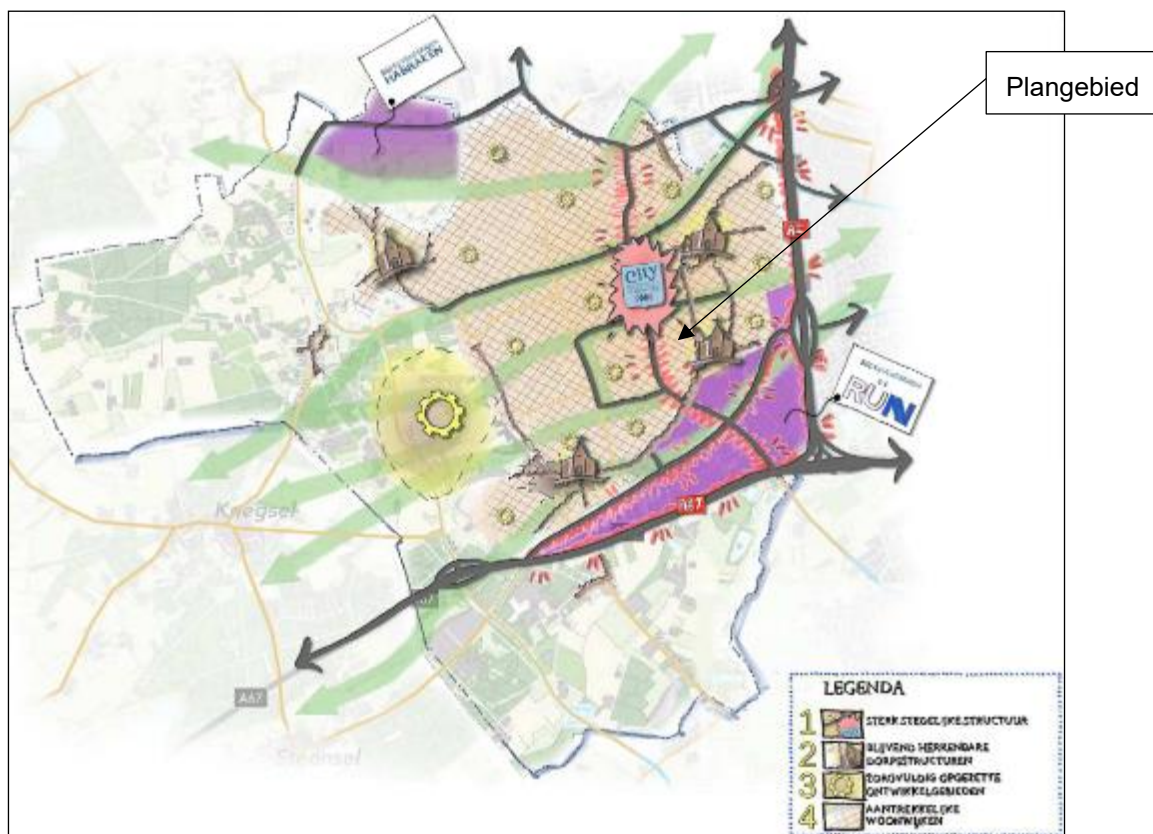
4.4.4.1 Beleidskader

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.

4.4.4.2 Toets

Voor de onderhavige locatie is aangeduid als gelegen binnen 'aantrekkelijke woonwijken'.



Figuur 16: Uitsnede kernwaardenkaart bij het ambtiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' met daarop het plangebied met een rode stip aangegeven.

Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden:

Bij het realiseren van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. De gemeente biedt ruimte aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat deze bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie plaatvinden en ingepast worden dat sprake is van een meerwaarde;

Aantrekkelijke woonwijken:

Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied wordt hierbij ook gezien als een eigen wijk met een eigen karakter.

In gebieden die 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;
- Samenhang 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.

Conclusie

Dit plan is feitelijk gelegen binnen aantrekkelijke woonwijken. Het lint waaraan het plangebied is gelegen is een historisch lint met veel vooroorlogse bebouwing. Gekeken wordt naar de omgeving en wordt maatwerk toegepast. Er wordt een woning opgericht met een relatief smalle beukmaat, tweebouwlagen en een dwarskap. De woning kent een verticale geleding en is daarmee passend in het straatbeeld.

4.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

4.4.5.1 Beleidskader

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.

4.4.5.2 Toets

De beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in motivering.

4.4.6 Conclusie

Het toevoegen van de woning, ter plaatse van een binnenstedelijke transformatielocatie bebouwing past binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Wettelijk kader

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 risicoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

5.1.2 Toets

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek door Miltop uitgevoerd. De rapportage van dit is als separate bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven:

Ter plaatse van de Bitumenopslag (achterzijde terrein en voorzijde loods) wordt een sterk verhoogde concentratie aan PAK aangetoond. De verontreiniging in het grondwater wordt als een beperkte (spot)verontreiniging beschouwd, de verontreiniging is in het bodemonderzoek [5] van 2023 niet bevestigd.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 30 november 2023 van Miltop BV, namens Schröder Beheer BV te Eindhoven, een melding ontvangen voor het vaststellen van de ernst en spoed van de bodemverontreiniging en het instemmen met het saneringsplan met betrekking tot bovengenoemde locatie.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gemandateerd en gemachtigd voor het afhandelen van deze procedure.

Besluit ODZOB

1. *Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond op basis van artikel 29 Wet bodembescherming.*
2. *De sanering van de verontreiniging is niet spoedeisend zoals bedoeld in artikel 37 Wet bodembescherming.*
3. *Met het saneringsplan wordt, overeenkomstig artikel 39 Wet bodembescherming, ingestemd.*
4. *In verband met de tijdgebonden betrouwbaarheid moet binnen vier jaar na inwerkingtreding van deze beschikking met de sanering worden begonnen.*
5. *Er zijn voorschriften aan de sanering verbonden.*

Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat de interventiewaarde in de grond voor PAK overschreden wordt in een bodemvolume van 225 m³.

Als er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, moet worden vastgesteld of met spoed moet worden gesaneerd. Hierbij wordt bepaald of de verontreiniging bij het huidige gebruik risico's met zich meebrengt voor mens of milieu of verspreiding. Deze beoordeling gebeurt aan de hand van de Circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013).

Voor het hele bodemonderzoek wordt naar bijlage 1 verwezen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bouw van een woning uitsluitend is toegestaan indien de verontreiniging is gesaneerd én dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant heeft een beschikking afgegeven voor het instemmen met het deelsaneringsplan.

5.2 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

5.2.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

a. Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

b. Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

c. Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

d. Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven heeft op 30 januari 2024 'Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Veldhoven' vastgesteld. Met deze beleidsregels wordt voor wat betreft het milieuaspect 'geluid' duidelijk wat aanvaardbaar is en wordt er invulling gegeven aan de open normen van het Bkl – zoals bijvoorbeeld de open norm 'aanvaardbaar geluidniveau' in de aandachtsgebieden van wegen en industrieterreinen.

e. Onderzoek

Er is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt:

<i>Geluidbronsort</i>	<i>Standaardwaarde</i>	<i>Grenswaarde</i>	<i>Overschrijding standaardwaarde</i>	<i>Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>
Gemeentelijke wegen	53 dB	70 dB	2 dB	n.v.t.

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde Lden</i>
hoogste gezamenlijk geluid	55 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	22 dB

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Derhalve is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.3 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

5.3.1 Inleiding

Bij een evenwichtige toedeling van functies in het Omgevingsplan dient ook rekening gehouden te worden met de het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

De wijziging van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl).

5.3.2 Toepassing

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Hiervoor kan het ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.

Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

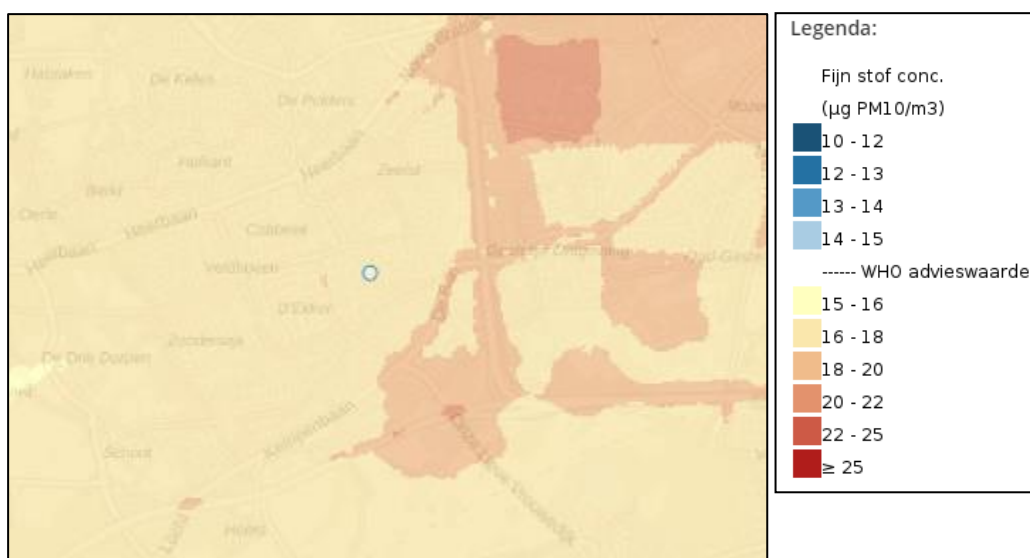
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de

belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

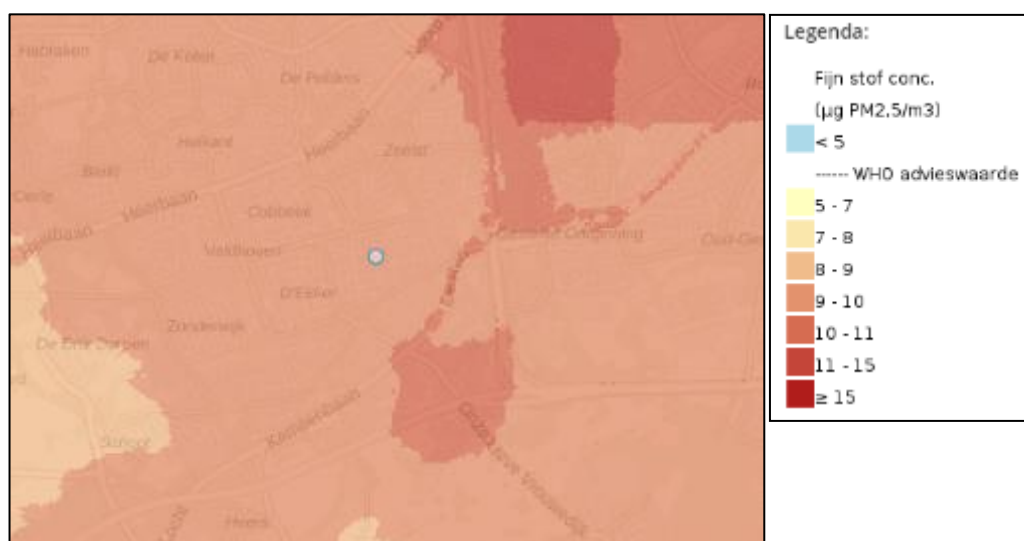
5.3.3.2 Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 17: Fijnstof PM_{10} (Atlas Leefomgeving)



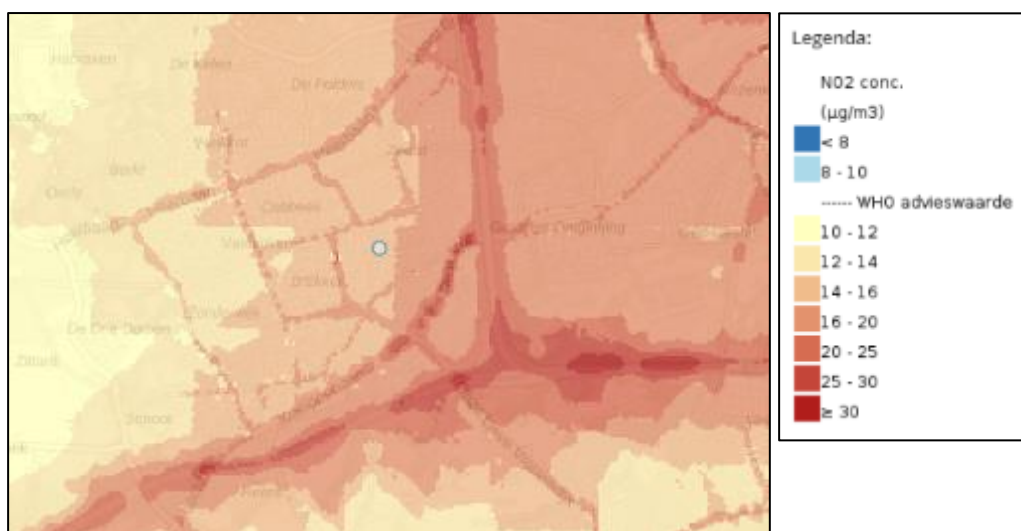
Figuur 18: Fijnstof $PM_{2,5}$ (Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas Leefomgeving). De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 9-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas Leefomgeving). De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 19: Stikstof NO_2 (Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas Leefomgeving).

5.3.4 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

5.4.1 Inleiding

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. De in de handreiking beschreven systematiek werkt niet meer zoals in de oude systematiek met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen, zónder een Lijst van activiteiten. Uitgangspunt is functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer

gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

De handreiking is gericht op de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen), woongebieden en buitengebied. Deze soorten gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs samen te vallen met eventueel te onderscheiden gebiedstypen in het omgevingsplan.

Artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet bepalen dat waarden voor geluid of geur, die gelden op grond van een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift, van kracht blijven. In voorkomende situaties kunnen deze ook gelden als omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift in afwijking van de nieuwe omgevingsplanregels. Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe waarden, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Het gaat om de milieuruimte die het bedrijf daadwerkelijk voor een goede bedrijfsvoering nodig heeft, na toepassing van BBT (best beschikbare technieken). Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de regels van het omgevingsplan op grond van de instructieregels van het Bkl.

Voor geluid en geur worden drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of zelfs geschikt is voor functiemenging:

- Een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- Een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009);
- Door het uitvoeren van gericht onderzoek.

5.4.2 Gebiedstypering

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De ligging van het plangebied, kan op dit moment, vanwege de aanwezigheid van de eigen bedrijfsfunctie, een horecafunctie, een detailhandelsfunctie en de functie wonen worden gekenmerkt als gemengd gebied.

5.4.3 Toets beoogde ontwikkeling

In de omgeving van het plangebied is er sprake van één relevante functie. Dat betreft de horecafunctie noordelijk van het perceel. Daar is deels horeca en deels horeca tot categorie 3 toegestaan. Een gedeelte van het perceel kan worden gebruikt voor een discotheek of bar. Dit betreffen bedrijven in milieucategorie 2. Volgens de functie is 'horeca tot en met categorie 3' toegestaan. Voor milieucategorie geldt in gemengd gebied een richtafstand van dertig meter. De nieuwe toe te voegen woning wordt op meer dan 10 meter gesitueerd, maar dichterbij dan 30 meter gesitueerd. Op dit moment is in de horecafunctie een sushirestaurant aanwezig in het gehele gebouw. Voor een restaurant geldt milieucategorie 1. Door de huidige bedrijfsactiviteiten wordt daarom geen belemmering verwacht, en

het toevoegen van de woning vormt geen nieuwe belemmering voor het restaurant, omdat er woningen dichterbij zijn gelegen tot het restaurant. Gezien de afstand tot de horeca is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een gevoelige functie. Anderzijds wordt een bouwbedrijf binnen het plangebied gestaakt. Daarmee komt een bedrijf in milieucategorie 3.1 te vervallen.

5.4.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een acceptabel woon- een leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5 Trillingen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

5.5.1 Beoordeling plan

In de omgeving zijn geen continue trillingen of herhaalde trillingen. De woning is uiteraard wel een trillinggevoelig gebouw. Dit aspect belemmert de bouw van een woning niet.

5.5.2 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Geur

5.6.1 Wettelijk kader

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 voornamelijk dezelfde gebouwen geurgevoelig als onder de Wgv in de bepaling van geurbelasting door veehouderijen.

5.6.2 Toetsing

Binnen het plangebied wordt een geurgevoelig object toegevoegd. Van belang voor het aspect geur zijn veehouderijbedrijven in de omgeving. Navolgend wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig.

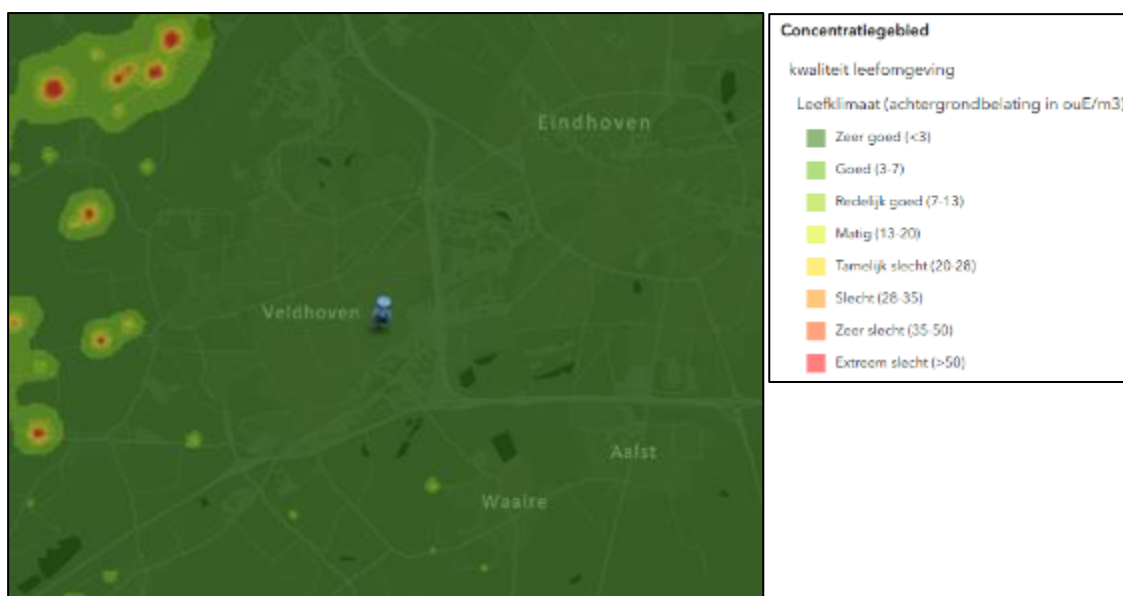
5.6.4 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij.

Daar in de omgeving van het plangebied geen veehouderijbedrijven zijn gelegen, kan worden gesteld dat ter plaatse de achtergrondbelasting bepalend zal zijn voor het woon- en leefklimaat.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting gepubliceerd (oktober 2024). Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij de planlocatie met een witte cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Als gevolg van de realisatie van een woonmassa ter plaatse van het plangebied worden er dan ook geen veehouderijen in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.7 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect archeologie, cultuurhistorie en landschap.

5.7.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van een rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart van 10 maart 2014. Binnen het plangebied bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorie 5 met archeologische (verwachtings)waarden, te weten: gebieden van middelhoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van 40 cm en een verstoringsdiepte van meer dan 2.500 m². Dit is ook verwerkt in het bestemmingsplan door een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op te nemen. Deze blijft aanwezig en geldend na vaststelling van onderhavig TAM-plan.

5.7.2 Toets

Met deze ontwikkeling vindt minder dan 2.500 m² grondverzet plaats. Hierom is geen archeologisch onderzoek benodigd. De huidige aanwezige bebouwing bevat geen cultuurhistorische elementen. Voor de nieuwbouwwoning wordt aangesloten op de stijl en inpassing van de historische karakter in het dorpslint. Er verdwijnt met deze ontwikkeling een bedrijf dat niet meer past op deze locatie en er wordt een nieuw 'gat' gevuld met een woning, waardoor het lint wordt versterkt.

5.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie, cultuurhistorie en landschap vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid.

De gemeente Veldhoven heeft één (tijdelijk) omgevingsplan waar de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving in staan. Onder de fysieke leefomgeving vallen ook regels over water en ruimte. Omdat Waterschap De Dommel specifiek allerlei taken heeft op het gebied van het watersysteem moet het omgevingsplan goed aansluiten op de Waterschapsverordening van Waterschap De Dommel.

Het (tijdelijk) omgevingsplan is breder dan het voormalige bestemmingsplan. Bestemmingsplannen waren gericht op ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water is dit een belangrijk begrip. Het leidt ertoe dat er veel meer een integrale afweging plaatsvindt, omdat het gaat om de balans tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Waterbelangen zullen daardoor sneller in beeld zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

5.8.1 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

5.8.1.1 Waterschapsverordening de Dommel 2024

De Waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Samen met het omgevingsplan bevat de Waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten.

5.8.1.2 Waterbeheerplan 2022-2027 – Water als basis voor de toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

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

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

5.8.2 Beleid en ambitie

VGRP en Integraal beheer kader openbare ruimte gemeente Veldhoven

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

Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt erop neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

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

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.
- Perceeleigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater.
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse

maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven.

- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

Waterschap De Dommel streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

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

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- de gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied; boven de 500 m² gelden de regels van Waterschapsverordening Waterschap de Dommel 2024 (een bergingseis van 60 mm/m²);
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer en dergelijke) dient per locatie te worden aangegeven; bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

5.8.3 Huidige situatie en toekomstige situatie van de planlocatie

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnterpreteerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met het klimaat door hemelwater te bergen binnen het perceel.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Terrein verharding En daken	960	600
Onverhard terrein	195	555
Totaal	1155	1155

In de nieuwe situatie is er sprake van een afname van verhard oppervlak.

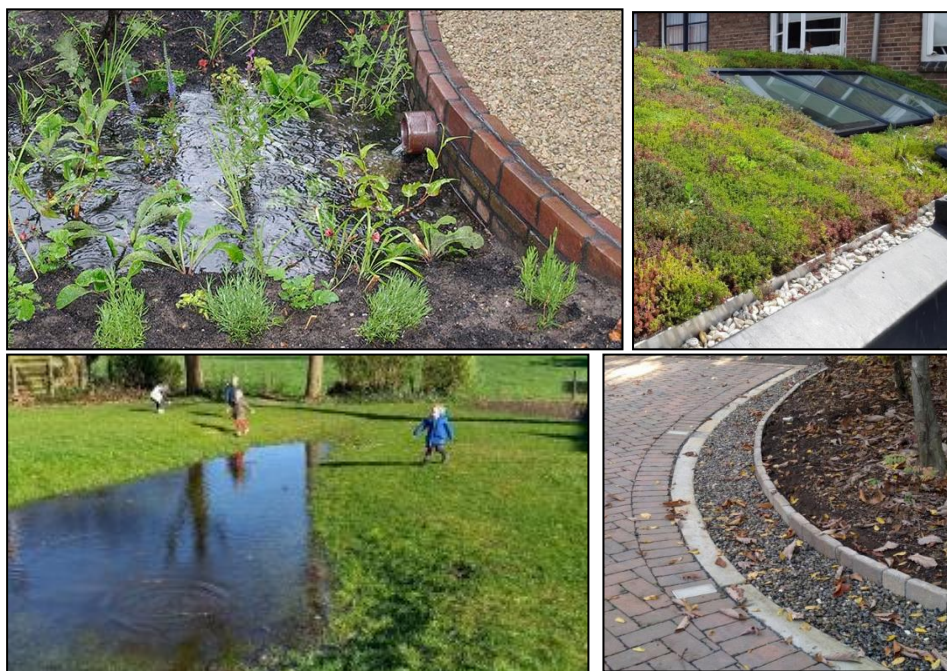
Oppervlaktewater

Er is geen oppervlakte water aanwezig in de huidige situatie in het plangebied.

Grondwaterstanden

De GHG van het plangebied lag op het moment van bodemonderzoek (juli 2023) op 3,96 cm onder het maaiveld. Het grondwater is in enige mate verontreinigd. De omvang van de verontreiniging met minerale olie en aromaten in het grondwater, in gehalten boven de interventiewaarde, ter plaatse van de thinneropslag is kleiner dan het volumecriterium voor een ernstige bodemverontreiniging.

De bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd. Gelet op de grondwaterstand zijn er geen problemen te verwachten. De locatie biedt hiervoor meer dan voldoende ruimte. Er zijn verschillende opties voor waterberging: wadi, infiltratiekratten, grindkoffers en groendaken. Een combinatie van voorzieningen is mogelijk. Navolgende figuren geven een voorbeeld van mogelijk toe te passen infiltratievoorzieningen.



Figuur 21: Voorbeelden hemelwaterberging

Ontwerp

Bodem

De bodemklasse is niet bekend. De k-waarden zijn niet gemeten. De boorprofielen zijn opgenomen in het bodemonderzoek. Hieruit blijkt dat de bovengrond uit fijn matig zand bestaat. Voor waterberging is genoeg ruimte om dit op het perceel om dit op te vangen. Bovendien neemt het aantal bebouwing op de gronden niet toe.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Indien het rioolstelsel ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dient te worden aangepast, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt eveneens zorg voor de aansluitingskosten. Er wordt ten minste voor schoon- en vuil hemelwater een aparte afvoer aangelegd naar de perceelsgrens. Bij voorkeur wordt het hemelwater volledig afgekoppeld.

Hemelwater

Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. bergen en hergebruik;
2. bergen en infiltreren;
3. bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
4. direct afvoeren naar oppervlaktewater;
5. bergen en vertraagd afvoeren naar de riolering.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Riolering

Op dit moment is reeds bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is aangesloten op het riool. Er wordt een woning ten behoeve van een huishouden opgericht. Voor de nieuwe woning is een afzonderlijke rioolaansluiting noodzakelijk.

Checklist

Checklist Watersysteem

Hoofdwatgang c.q. open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Ja
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5.8.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Beide woningen worden hydrologisch neutraal opgeleverd, met waterbergingsvoorziening op eigen terrein. Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de verontreiniging wordt gesaneerd. Dit heeft een positieve uitwerking op de grondwaterkwaliteit.

5.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

5.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een

externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Als deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Het plangebied is binnenstedelijk gelegen en is in gebruik geweest ten behoeve van een bouwbedrijf. Het plangebied leent zich dan ook niet voor nestel- of verblijfplaats voor diersoorten. Er wordt geen beplanting weggenomen.

Met de herontwikkeling van de locatie gaan geen beschermde natuurwaarden verloren. Dit neemt niet weg dat de algemene en specifieke zorgplicht uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing zijn.

Stikstof

Een stikstofberekening is uitgevoerd door NOX-advies om te bepalen of er depositieresultaten zijn met de sloop, herbouw en het nieuwe gebruik hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Als gevolg van het initiatief treedt geen toename van stikstofdepositie op ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Met het oog op de Wet

natuurbescherming is het initiatief uitvoerbaar. Het stikstofonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de motivering.

5.9.2 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

5.10.1 Verkeer

Een nieuwe functie genereert een bepaalde hoeveelheid verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen is afhankelijk van de omvang en het functioneren van de functie. Ook is de verkeersgeneratie (optelling van het aankomende en vertrekkende verkeer) verschillend per dag.

Met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. Aan de Van Vroonhovenlaan is de verkeerssituatie relatief rustig. De verkeerssituatie is overzichtelijk.

In de omgevingsvisie van Veldhoven staat dat gekeken wordt naar multimodale vervoersoplossingen. Deze ontwikkeling draagt door schaal niet bij aan de vervoersambities van Veldhoven.

Volgens de publicatie van het CROW is de verkeersgeneratie voor een woning tussen 7,8 en 8,6 vervoersbewegingen per etmaal bedraagt. De verkeersgeneratie van het bedrijf à 10 verkeersbewegingen per etmaal (3,6-5,3 x 225) komt daarmee te vervallen.

5.10.2 Parkeren

Parkeernormennota 2021

Het college van burgemeester en wethouders heeft in juni 2021 de Parkeernormennota 2021 vastgesteld. De parkeernormennota wordt toegepast voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven. De parkeernormen uit de nota zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (het landelijke kennisinstituut voor verkeer & vervoer) en zijn toegespitst op de Veldhovense situatie. In de parkeernormennota zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Daarnaast is bepaald hoe moet worden omgegaan met parkeervoorzieningen op eigen terrein en met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Aan de hand van de parkeernormennota is voor nieuwe ontwikkelingen objectief en consequent te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd.

Met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd in de bebouwde kom van Veldhoven. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 voor een vrijstaande woning. Op het perceel bij de woning is ruim voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te faciliteren.

5.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

5.11.1 Wettelijk kader

Een TAM-IMRO wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegepast met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet volgt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van gezondheid.

Wat wordt er bedoeld met 'gezondheid'?

De gemeente is mede verantwoordelijk voor de publieke gezondheid. Publieke gezondheid richt zich op het tegengaan van lichamelijke of psychische ziekte en het bevorderen van het lichamelijk, psychisch en mentaal welbevinden, maar ook op het vermogen om je eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven (ook bekend als 'positieve gezondheid'). Zorg voor de publieke gezondheid is vastgelegd in de Wet publieke gezondheid (Wpg).

Wat is een gezonde leefomgeving?

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid en een goede toegang tot voorzieningen. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waarin ruimte is voor groen en water. Zo'n natuurlijke omgeving bevat landschapselementen zoals bomen, parken, bossen, kanalen, grachten, rivieren, vijvers, meren. Een natuurlijke omgeving helpt om hitte en wateroverlast tegen te gaan en draagt daarmee bij aan klimaatbestendigheid. Maar een natuurlijke omgeving doet meer: groen en water bieden mogelijkheden voor rust en ontspanning en nodigt uit tot bewegen en ontmoeten.

5.11.2 Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) 'Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving' opgesteld. GGD GHOR Nederland is de koepelorganisatie van de GGD'en en GHOR-bureaus. GGD staat voor Gemeentelijke of Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst. GHOR staat voor geneeskundige hulpverleningsorganisatie in de regio.

De opgestelde kernwaarden zijn waarden die idealiter in elk ruimtelijk plan aan de orde komen. Bij iedere kernwaarde staan een aantal principes met daarbij praktische voorbeelden van mogelijke maatregelen. De meeste winst wordt behaald met een combinatie van maatregelen die op meerdere onderdelen positief uitwerken, voor lucht en geluid, leefstijl, sociaal, veiligheid, etc. De lijst met maatregelen is niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en is vooral bedoeld ter inspiratie.

Deze ontwikkeling staat een extra woning toe ter plaatse van voormalige bedrijfslocatie. De ontwikkeling draagt bij aan de kernwaarden voor een gezondere leefomgeving. Met het saneren van het bedrijf is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst en afname van geluid en stof. Bovendien wordt de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd.

5.11.3 Adviezen voor een gezonde en veilige leefomgeving

Veel milieufactoren beïnvloeden de leefomgeving en de mate waarin de leefomgeving gezond en veilig is. Over een aantal factoren heeft de GGD GHOR gezondheidsadvies gegeven.

Luchtverontreiniging

Blootstelling aan luchtverontreiniging veroorzaakt ernstige gezondheidseffecten, ook onder de wettelijke normen. Hierbij is geen sprake. Dit is reeds benoemd in paragraaf 5.3.

Houtrook

Rook is altijd ongezond, ook houtrook. GGD'en pleiten daarom voor verregaande reductie van houtrook. Houtrook zorgt voor gezondheidsklachten en overlast bij omwonenden. Gemeenten en Rijksoverheid dienen maatregelen te nemen ter preventie. Deze maatregelen moeten worden ondersteund met behulp van voorlichting. Hiervan is geen sprake.

PFAS

Geen sprake is van PFAS.

Asbest

Er is een puin houdende asbestlaag aanwezig. De verontreiniging wordt gesaneerd.

Omgevingsgeluid

Het plangebied is gelegen in een woonomgeving. Het aspect omgevingsgeluid vormt geen bezwaar.

Windturbines

Er is geen sprake van windturbines in de omgeving.

Klimaat

Dit aspect vormt geen belemmering op deze schaal. Ingezet wordt op afname van verhard oppervlak en hittestress.

5.11.4 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

5.12.1 Wettelijk kader

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

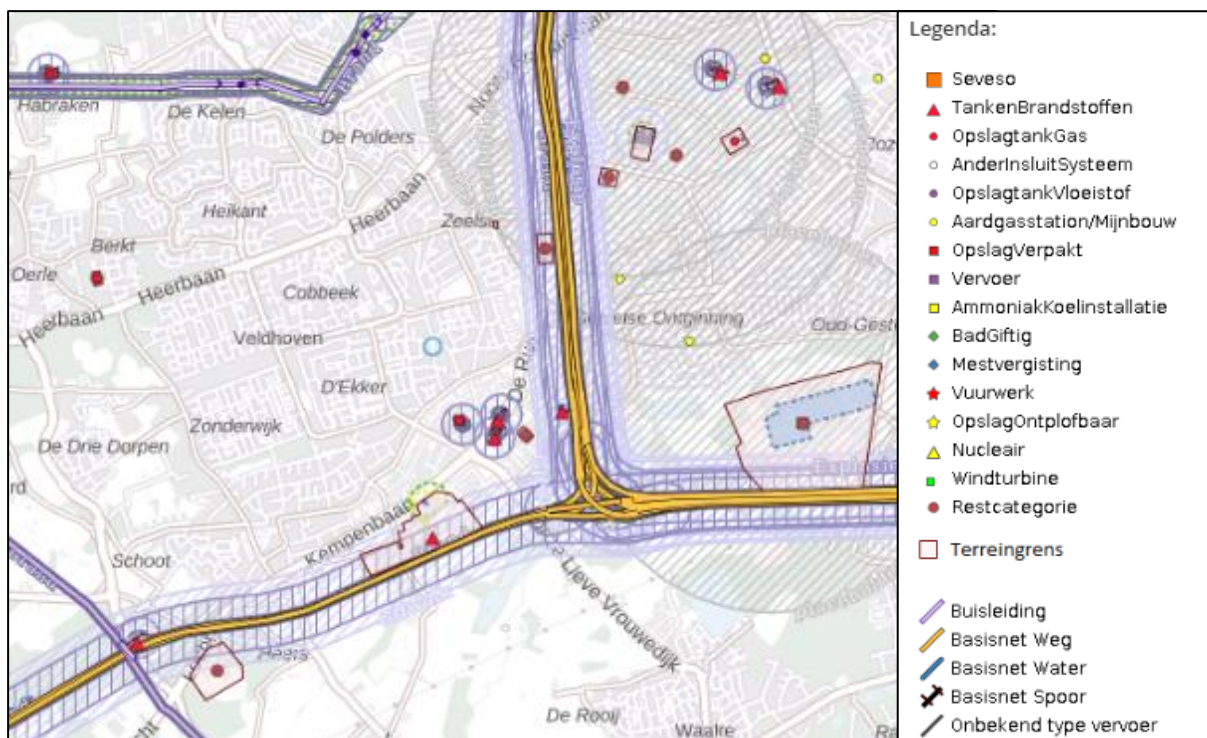
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

5.12.2 Toets

Het plangebied is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer.



Figuur 22: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid, het plangebied is afgebeeld met een lichtblauw cirkeltje in het midden van de kaart

5.12.3 Transport

5.12.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Veldhoven bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.12.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grote doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de A2 en de A67. Het plangebied is gelegen op een afstand circa 1 kilometer tot de A2 en circa 1,4 kilometer tot de A67. Het plangebied is gelegen buiten de aandachtgebieden voor explosiegevaar en het gifwolkaandachtsgebied.

5.12.3.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Veldhoven vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.12.3.4 Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1.950 meter. Het plangebied ligt buiten de risicocontour en het aandachtsgebied van deze buisleiding.

5.12.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving liggen geen hoogspanningslijnen.

5.12.5 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet (Ow) en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob).

5.13.2 Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, staat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit zijn veelal instrumenten uit de Omgevingswet, zoals een:

- Omgevingsvergunning;
- Projectbesluit;
- Omgevingsplan (soms).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

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.

5.13.3 Project-mer-beoordeling

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43 lid 2 Ow, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11 lid 2 Ob).

Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit)

Het bevoegd gezag moet de beslissing over de mer-beoordeling motiveren. In deze motivering wordt in ieder geval ingegaan op de criteria van bijlage III van de mer-richtlijn.

Heeft het bevoegd gezag besloten dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft, en de initiatiefnemer heeft kenmerken of maatregelen opgenomen in haar mededeling? Dan geeft het bevoegd gezag aan (zie artikel 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit):

- de kenmerken en maatregelen van het project die de initiatiefnemer heeft beschreven.
- het tijdstip waarop die maatregelen uitgevoerd moeten zijn.

De uitvoering van de maatregelen neemt het bevoegd gezag op als voorschrift bij het besluit. Daarmee is geborgd dat de maatregelen uitgevoerd of de kenmerken toegepast worden.

5.13.4 Toets

Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst J onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van een enkele woning niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject. De ontwikkeling van één woning is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5.13.5 Conclusie

Uit de beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Eén omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over één (tijdelijk) omgevingsplan. Dit tijdelijk Omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings-, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe separate ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het Omgevingsplan gewijzigd om een functiewijziging mogelijk te maken. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkende omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

6.2 Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

De publicatie van een wijziging van het Omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD omgevingsplan).

Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het Omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het Omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk aangeduid als TAM-IMRO.

Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

6.3 Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het Omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter van dit plan is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een Omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie van het plan. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel.

In juridisch opzicht worden de in dit TAM-Omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel Omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in

hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-Omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- met dit TAM-Omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22b.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a van Vroonhovenlaan 53 Veldhoven.
- De regels binnen een hoofdstuk van een Omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 6.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-Omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafspraken gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het Omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorraangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ontwikkeling dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt wordt besproken met belanghebbenden. Initiatiefnemer heeft hiertoe een participatiegesprek gehad met belanghebbenden.

7.1.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft ten tijde van het principeverzoek een eerste omgevingsdialoog gevoerd en de reacties hieruit besproken met de gemeente en overwogen in het opstellen van deze plannen.

Initiatiefnemer is langs de deuren geweest van belanghebbenden en heeft het plan ook op papier gedeeld met de belanghebbenden. De alomvattende reactie was dat de bewoners het een gunstige ontwikkeling vinden door het vervangen van het bedrijf naar woningen. Er hoeft in de toekomst niet meer met vrachtwagens gewerkt te worden op de locatie, waardoor minder verkeer terecht komt in de straat. Ook worden asbestgolfplaten verwijderd, wat ervoor zorgt dat bij eventuele branduitbraak de gezondheidsschade in de omgeving wordt beperkt.

7.1.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, Gasunie en Defensie.

8. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In het Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Kostenverhaal binnen het besluitgebied

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling is verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze

bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Dit plan ziet op functiewijziging van een bedrijfslocatie naar twee woonfuncties. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met dit plan is naar verwachting geen sprake van een schade voor een object in de omgeving, waarvan de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitsteekt. Bij een beroep op nadeelcompensatie wordt dit door een onafhankelijk adviesbureau beoordeeld.

9. PROCEDURE

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er samengevat als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.