

Onderbouwing TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Polderstraat 72

Gemeente Veldhoven

Polderstraat 72

DOCUMENTNUMMER: VELPOL072

DATUM: 17 december 2025



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie.....	7
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Toetsing aan omgevingsplan.....	17
3.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.....	17
3.2	Strijdtigheden initiatief in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan.....	19
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	22
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	22
4.2	Provinciaal beleid	25
4.3	Regionaal beleid	31
4.4	Gemeentelijk beleid.....	35
Hoofdstuk 5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	43
5.1	Bodem.....	43
5.2	Geluid.....	44
5.3	Luchtkwaliteit	45
5.4	Bedrijven en milieuzonering (oude stijl).....	50
5.5	Trillingen	55
5.6	Geur	55
5.7	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	58
5.8	Water en watersystemen	63
5.9	Natuur.....	69
5.10	Verkeer en parkeren.....	75
5.11	Gezondheid.....	78
5.12	Omgevingsveiligheid.....	81
5.13	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	83

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	85
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	85
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	85
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	87
7.1	Plansystematiek.....	87
7.2	Toelichting op de verbeelding.....	87
7.3	Toelichting op de regels.....	87
7.3.1	Inleidende regels.....	87
7.3.2	Functieregels (Functies en activiteiten)	87
7.3.3	Algemene regels.....	88
7.3.4	Overgangs- en slotregels.....	88
Hoofdstuk 8	Belangenafweging en conclusie	89
8.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	89
8.2	Conclusie.....	89
Bijlagen		90
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek;.....	90
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;.....	90
Bijlage 3	AERIUS-berekening aanlegfase;	90
Bijlage 4	AERIUS-berekening gebruiksfase;	90
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna.	90

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Polderstraat 72 te Veldhoven. De planlocatie is te bestempelen als een niet-agrarische bedrijfslocatie die is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Binnen de planlocatie is sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, erf, tuin en aanhorigheden. Feitelijk is binnen de planlocatie onder meer een dagbesteding voor ouderen gevestigd.

De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. Hij is voornemens om de bestaande bedrijfswoning om te zetten tot burgerwoning. Verder worden bedrijfsgebouwen binnen de planlocatie gesloopt. Ter plaatse zullen drie huurwoningen worden gerealiseerd in het vrije segment, waarvan twee eengezinswoningen in het type twee-onder-een-kap en één vrijstaande nultredenwoning.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Veldhoven. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waardoor het onderliggende bestemmingsplan "Djept" hier nog altijd onderdeel vanuit maakt. De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan in hoofdzaak de bestemming "Bedrijf". Ter plaatse van de uiterst zuidoostelijke zijde van het plangebied is een groenfunctie van toepassing. Binnen de gronden met een bedrijfsfunctie zijn in hoofdzaak bedrijven in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsook bewoning binnen één bedrijfswoning. De beoogde herontwikkeling naar wonen is niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Het vigerende planologische kader bevat vanwege de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het college bevoegd is het plan te wijzigen om de bouw van grondgebonden woningen met aanhorigheden mogelijk te maken. Echter, hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat een wijzigingsplan een planvorm betreft die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is komen te vervallen.

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen middels een principeverzoek op 21 maart 2023 reeds kenbaar gemaakt aan de gemeente Veldhoven. De gemeente Veldhoven heeft bij schrijven van 3 april 2024 het ingediende verzoek van een reactie voorzien. In het gemeentelijk schrijven wordt aangegeven dat het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Veldhoven op 20 februari 2024 positief besloten heeft ten aanzien van het planvoornemen. Hierbij is de navolgende motivering ten aanzien van de positieve grondhouding opgenomen:

'Het toevoegen van woningen op deze locatie sluit aan op de toekomstige stedenbouwkundige opzet van Djept. Het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Djept" houdt ook al rekening met woningbouw op deze locatie. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden. Deze voorwaarden staan in artikel 20.3 van het bestemmingsplan "Djept". In de verdere planuitwerking moet aan deze voorwaarden worden voldaan.

Daarnaast heeft er een omgevingsdialog plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de directe omwonenden in kunnen stemmen met de bouw van de drie woningen op deze locatie. Het college verleend medewerking aan het plan en zegt daarmee medewerking toe aan het voeren van een ruimtelijke procedure'.

Verder is in het positieve principebesluit opgenomen dat de gemeente Veldhoven graag in gesprek komt over de te doorlopen ruimtelijke procedure. Aangezien sprake is van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid zou de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt kunnen worden met een zogenaamde binnenplanse Omgevingsplanactiviteit. Echter, na afstemming met de gemeente Veldhoven is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze TAM-IMRO systematiek biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening 'ruimtelijke plannen' het Omgevingsplan te wijzigen. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Onderhavige onderbouwing vormt tezamen met de regels en de verbeelding de basis voor de herziening van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven via de zogenaamde TAM-IMRO-systematiek.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom en het stedelijk gebied van Veldhoven. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen binnen het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept'.

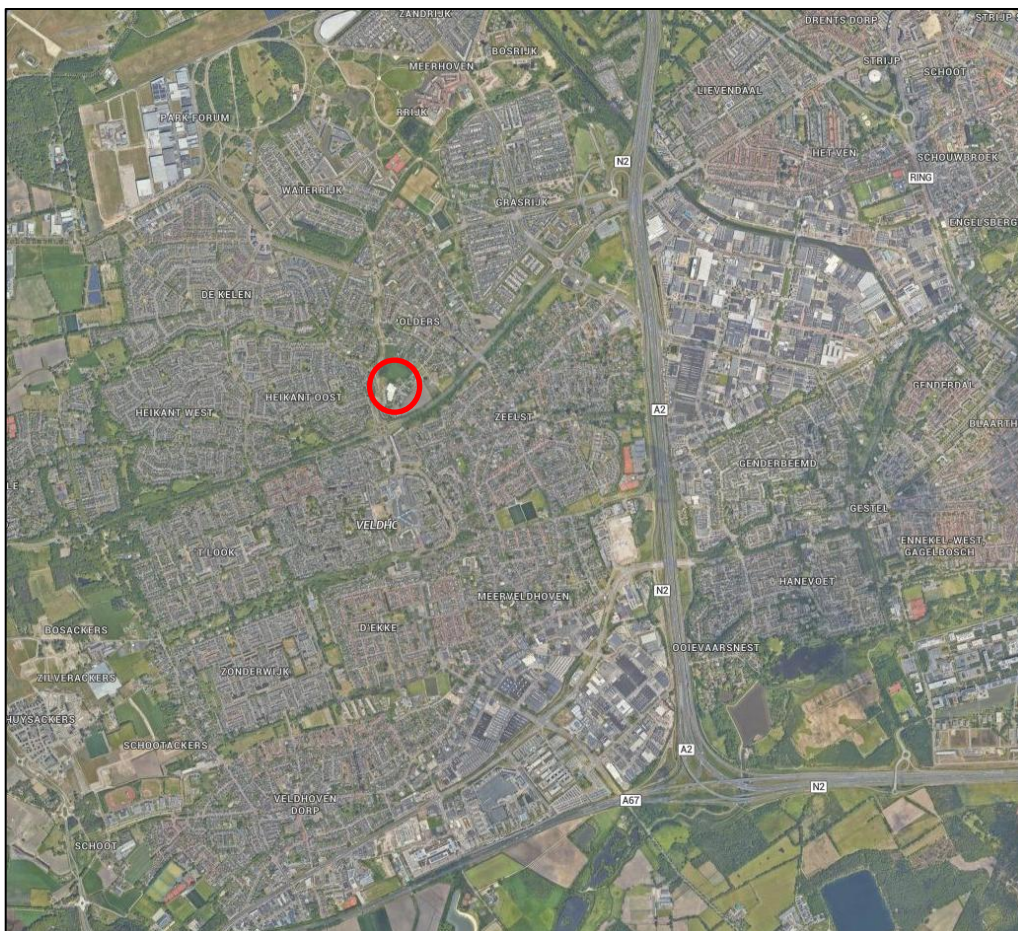
De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie K, nummer 2966 en 2969 en kent een omvang van circa 1.265 m².

Het plangebied is gelegen aan de Polderstraat en wordt aan de overwegend noordwestelijke zijde door deze weg begrensd. De Polderstraat betreft ter hoogte van het plangebied een lokale doorgaande weg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Smelen in overwegend noordoostelijke richting begeeft en vice versa.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen met daarop een luchtfoto met kadastrale aanduiding, alsook een afbeelding waarop de ligging van de planlocatie op groter schaalniveau is weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2 Ligging planlocatie nabij nabijgelegen kernen (planlocatie is indicatief aangegeven middels een rode cirkel)

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 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

Tot slot bevat hoofdstuk 7 een beschrijving van de juridische planopzet en wordt in hoofdstuk 8 een algehele conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven, ook in relatie tot de omgeving. Ook wordt er in dit hoofdstuk aangegeven waarom de ruimtelijke ontwikkeling wenselijk/noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan het bereiken van maatschappelijke doelen.

2.1 Huidige situatie

Huidige situatie plangebied

De planlocatie betreft een niet-agrarische bedrijfslocatie waarbinnen feitelijk onder meer bewoning binnen een bedrijfswoning plaatsvindt en een dagbesteding voor ouderen is gevestigd. Binnen de planlocatie is sprake van de aanwezigheid van diverse bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning erf, tuin en aanhorigheden. De totale bebouwing binnen de planlocatie is aaneengebouwd kent een oppervlakte van circa 510 m². Aan de overwegend noordwestelijke zijde is de bedrijfswoning met aanbouw aanwezig. Aan deze bedrijfswoning zijn de bedrijfsgebouwen aangebouwd. Binnen deze bedrijfsgebouwen is onder meer sprake van de aanwezigheid van bergruimte, een garage en een dagopvang voor kwetsbare ouderen. In deze paragraaf is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie plangebied met duiding aanwezige bebouwing (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 4: Situatieschets/plattegrond begane grond bestaande situatie





Figuur 5: Straatbeeld

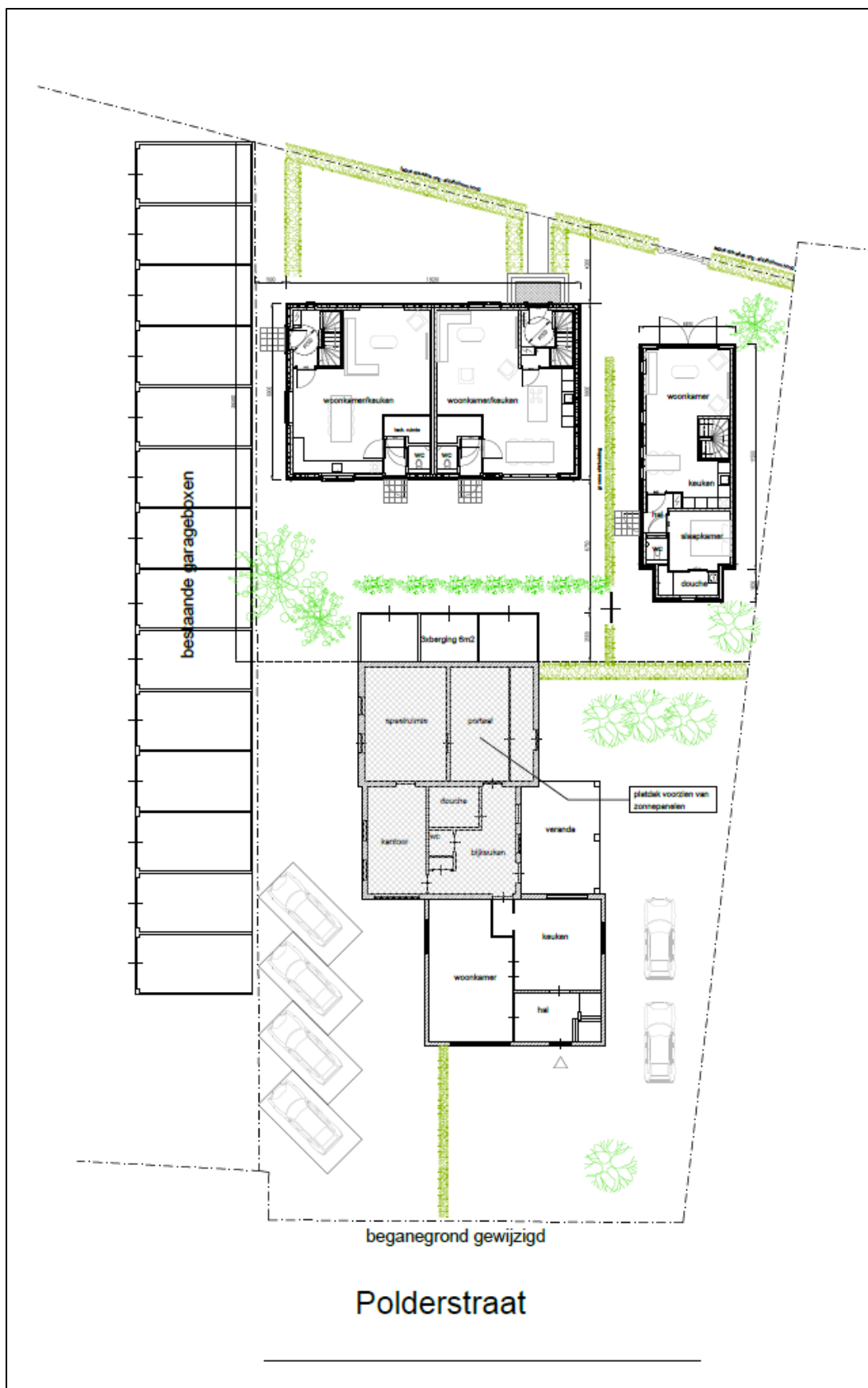
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Functionele ontwikkeling & programma

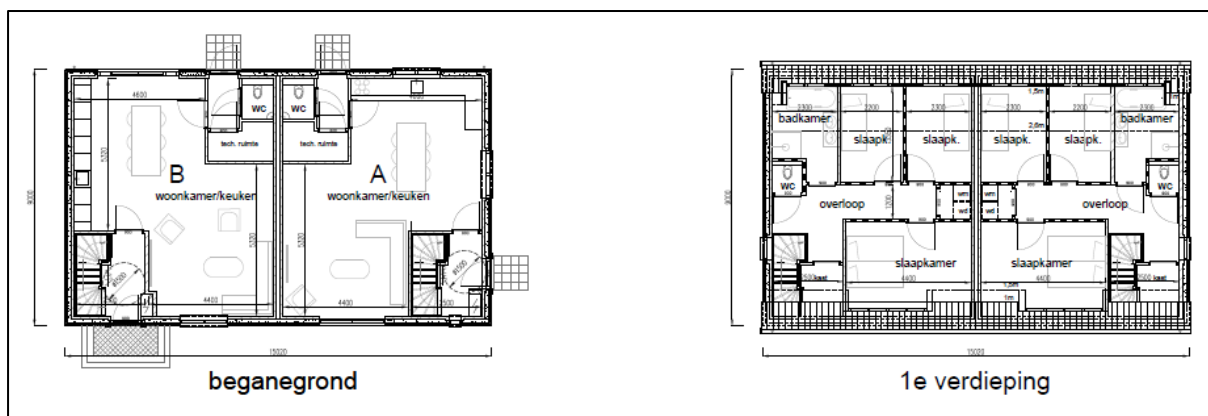
Zoals in de inleiding reeds beknopt is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. De bestaande bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 147 m² wordt hierbij omgezet tot burgerwoning, waarbij grenzend aan de bestaande aanbouw een drietal bergingen wordt gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 18 m². Verder worden de bedrijfsgebouwen binnen de planlocatie met een gezamenlijke oppervlakte van circa 340 m² gesloopt. Ter plaatse zullen drie huurwoningen worden gerealiseerd in het vrije segment, waarvan twee eengezinswoningen in het type twee-onder-een-kap en één vrijstaande nultredenwoning. De twee-onder-een-kapwoningen bestaan uit een tweetal bouwlagen, kennen elk een oppervlakte van circa 67,5 m² en een perceelsoppervlakte van circa 210 m² en 185 m² en zullen een goot- en bouwhoogte van 3,1 meter, respectievelijk 8,75 meter bereiken. Verder wordt de nultredenwoning gesitueerd ter plaatse van een perceel met een oppervlakte van circa 170 m². De nultredenwoning bestaat uit een tweetal bouwlagen, kent een oppervlakte van circa 62,5 m² en zal een goot- en bouwhoogte van 3,2 meter, respectievelijk 6,5 meter, bereiken. De nultredenwoning zal worden uitgevoerd als een schuurwoning en zal qua massa en uitstraling ondergeschikt zijn aan de twee-onder-een-kapwoningen en de om te zetten bedrijfswoning. Dit ter versterking van het (boeren)erfprincipe. In het onderstaande is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de beoogde situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



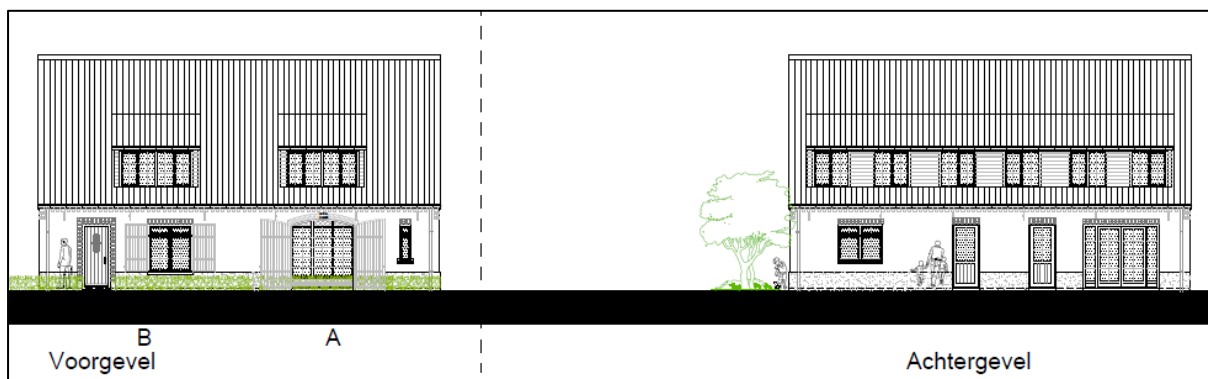
Figuur 6: Te slopen bebouwing (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 7: Situatieschets/plattegrond begane beoogde situatie



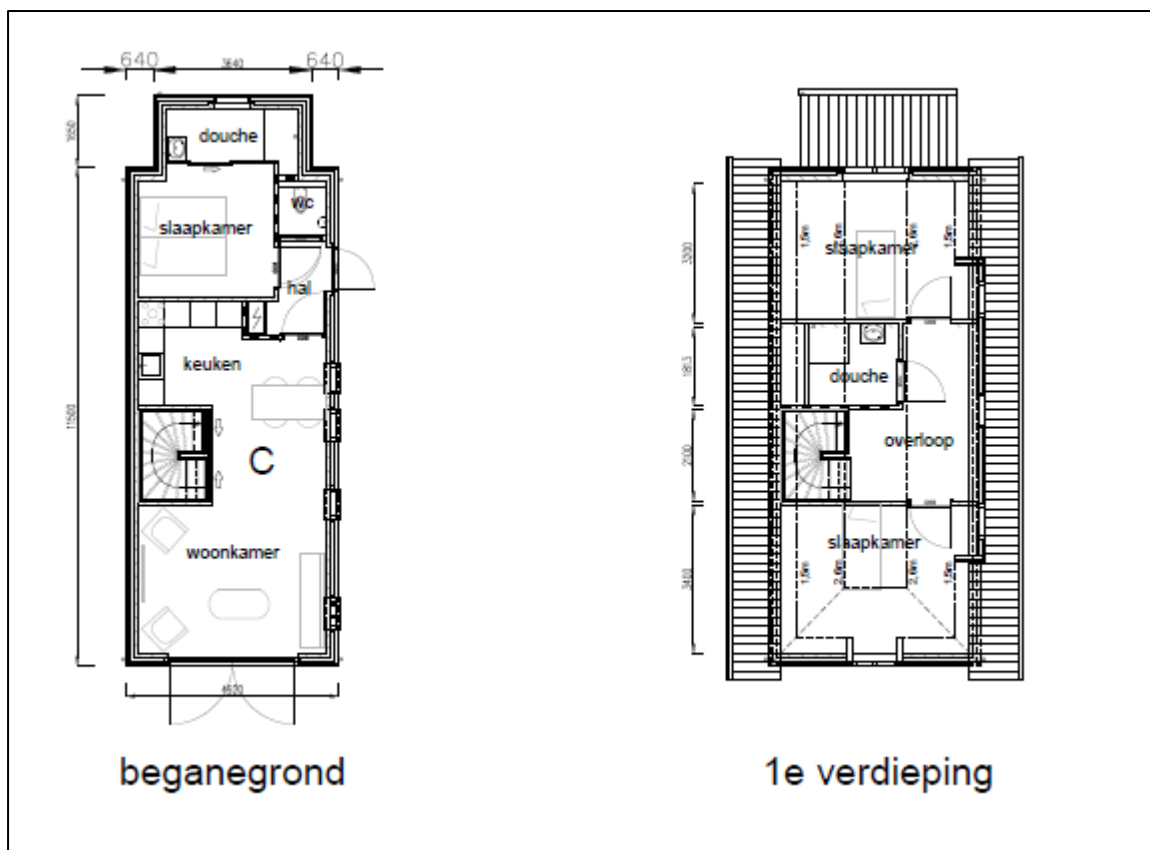
Figuur 8: Plattegrond begane grond en 1^e verdieping beoogde twee-onder-een-kapwoningen



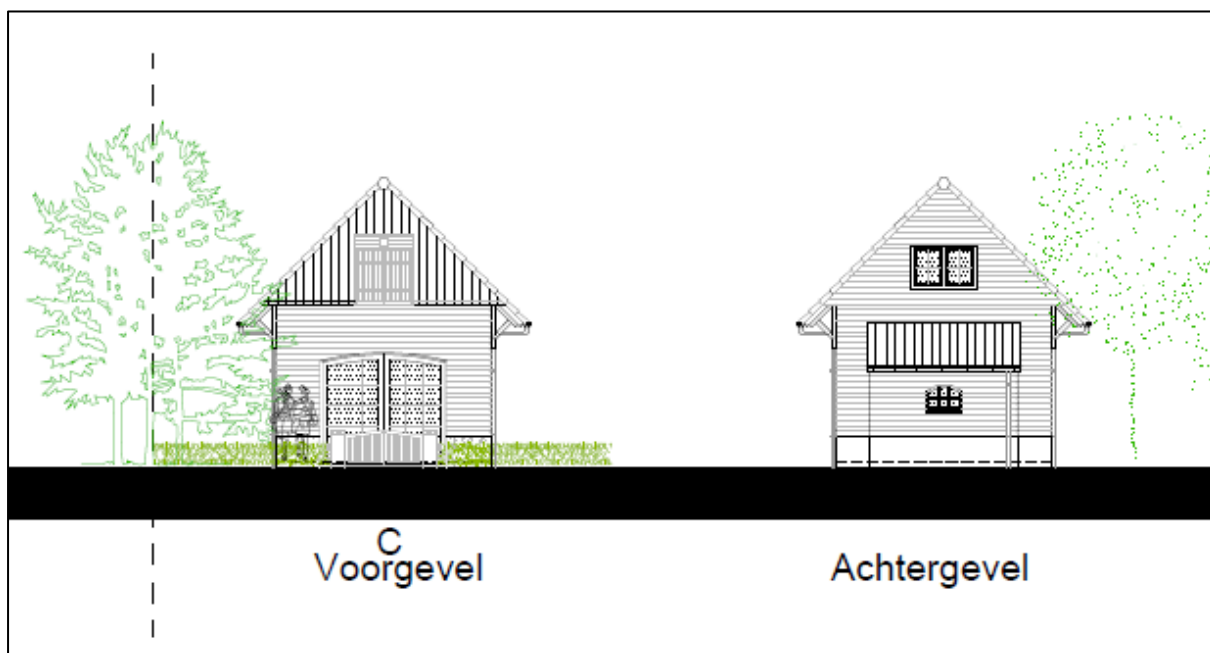
Figuur 9: Voor- en achtergevel beoogde twee-onder-een-kapwoningen



Figuur 10: Principe-uitstraling beoogde twee-onder-een-kapwoningen



Figuur 11: Plattegrond begane grond en 1^e verdieping beoogde nultredenwoning

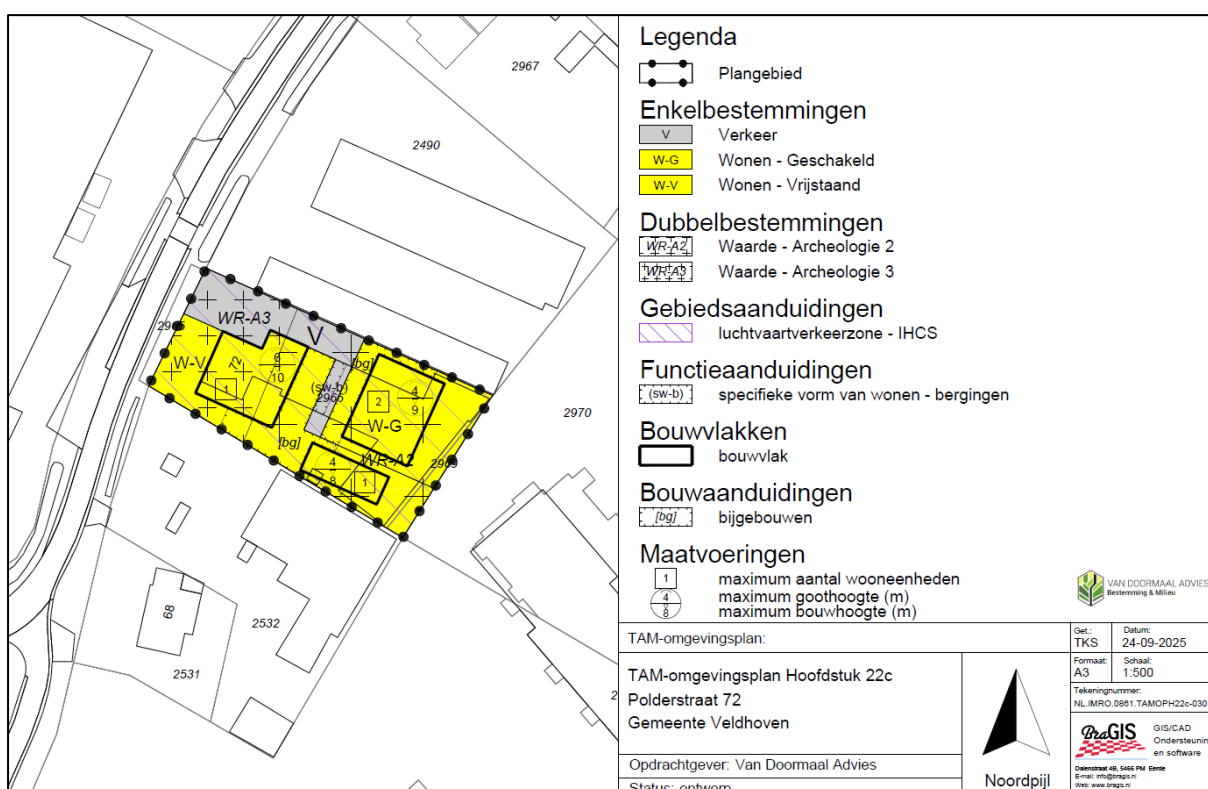


Figuur 12: Voor- en achtergevel beoogde nultredenwoning



Figuur 13: Principe-uitstraling beoogde nultredenwoning

Aan het overgrote gedeelte van het plangebied zal een woonfunctie toegekend worden met een drietal bouwvlakken. Aan de overwegend noordwestelijke zijde, ter plaatse van de om te zetten bedrijfswoning, en ter plaatse van de uiterst zuidwestelijke zijde, ter plaatse van de nultredenwoning, zal de functie "Wonen – Vrijstaand" komen te rusten. Ter plaatse van het bouwvlak van de om te zetten bedrijfswoning geldt voor hoofdgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter, en ter plaatse van het bouwvlak van de nultredenwoning mogen hoofdgebouwen een goot- en bouwhoogte van 4 meter, respectievelijk 8 meter, bereiken. Verder zal ter plaatse van de twee-onder-een-kapwoningen de functie "Wonen – Geschakeld" van toepassing zijn, waarbij voor hoofdgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter, respectievelijk 9 meter geldt. Aan de uiterst noordoostelijke zijde komt de functie "Verkeer" te rusten. Verder zijn binnen het plangebied diverse dubbelfuncties, alsook diverse bouwaanduidingen. In deze paragraaf is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 14: Beoogde verbeelding

2.2.2 Ruimtelijke uitstraling & inpassing in omgeving

Voor een nadere beschrijving van de ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving wordt in beginsel verwezen naar de voornoemde paragraaf. Beknopt weergegeven, kan hierbij opgemerkt worden dat de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt omgezet tot burgerwoning. Deze om te zetten bedrijfswoning is vanwege de ligging aan de voorzijde van het erf aan de Polderstraat maatgevend voor de ruimtelijke uitstraling en de heersende omgevingskarakteristiek. Nu deze woning onverminderd blijft behouden, blijft de omgevingskarakteristiek, het straatbeeld en de ruimtelijke opbouw van de omgeving gelijk. De beoogde nieuwe woningen worden namelijk achter het verlengde van de om te zetten bedrijfswoning gesitueerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde woningen twee woningen in het type twee-onder-een-kap betreffen en één vrijstaande levensloopbestendige woning. De twee-onder-een-kapwoningen worden qua beeldkwaliteit als een langgevelboerderij uitgevoerd. De nultredenwoning zal worden uitgevoerd als een schuurwoning en zal qua massa en uitstraling ondergeschikt zijn aan de twee-onder-een-kapwoningen en de om te zetten bedrijfswoning. Dit ter versterking van het (boeren)erfprincipe. Verder blijft het voorerf en aanwezige beplanting en groenstructuren behouden.

2.2.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.
- Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor de beoogde woningen de volgende maatregelen toegepast:

- Aansluiten bij EPC ontwerputgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Geen aansluiting op gasnet;
- Toepassing van (lucht)warmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van onder meer de EPC en de Wet VET.

Conclusie

Binnen de planlocatie wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid.



Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

In deze paragraaf 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

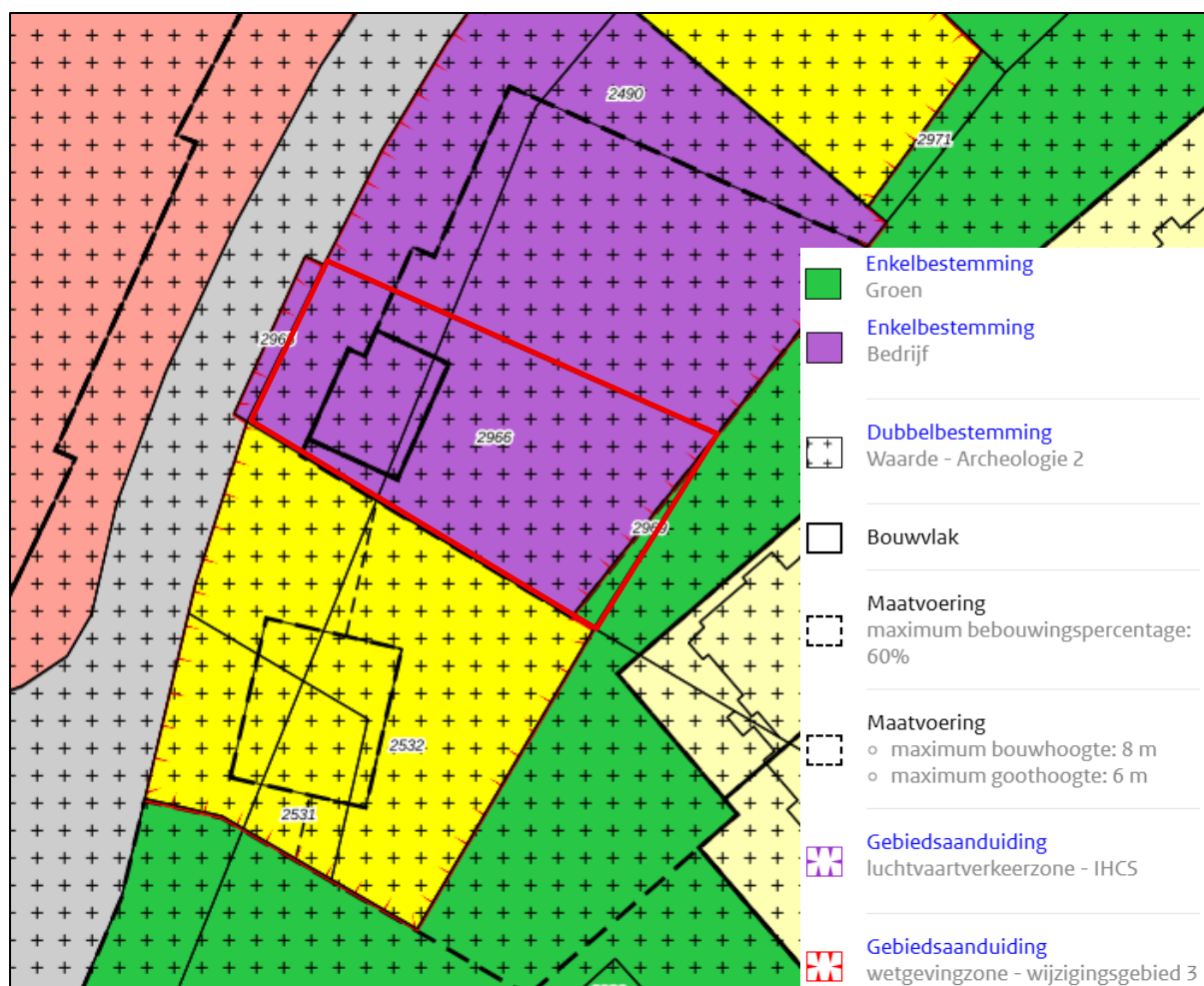
3.1.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het voormalige bestemmingsplan "Djept" dat op 18 april 2023 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. De planlocatie kent op grond van het (voormalige) bestemmingsplan "Djept" de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen", de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Archeologie 3" en is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – IHCS' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'.

Ter plaatse van de gronden met een groenfunctie is onder meer een gebruik ten behoeve van plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen toegestaan. Hierbinnen wordt voorzien in de realisatie van gebouwen o.a. ten behoeve van openbaar nut met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 15 m², alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 8 meter hoog.

Binnen de gronden met een bedrijfsfunctie is onder meer een gebruik ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, een internethandel in de vorm van een logistieke functie met één bedrijfswoning, tuinen, erven, verhardingen en aanhorigheden toegestaan. Ter plaatse van het overgrote gedeelte van het plangebied, met uitzondering van de uiterst noordwestelijke zijde, is een bouwvlak van toepassing waarbinnen een maximaal bebouwingspercentage van 60% geldt. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en mogen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 8 meter, bereiken. Verder zijn bij de bedrijfswoning bijgebouwen, carports en overkappingen toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m². Voor de bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,2 meter, respectievelijk 4,5 meter. In deze paragraaf is een relevante uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Djept" opgenomen.





Figuur 15: Huidige planologische situatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijn)

3.1.2 Omgeving

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is de planlocatie gelegen binnen de bebouwde kom en het stedelijk gebied van Veldhoven. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen binnen het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept' waarbinnen in zijn totaliteit ruimte is voor de toevoeging van ruim 300 woningen. De woningbouwlocatie 'Djept' ligt ten noorden van Zeelst en het City Centrum en grenst in het westen en noordoosten aan de woonwijken Heikant en De Polders. Het plangebied van de woningbouwlocatie 'Djept' wordt aan de zuidzijde begrensd door de Heerbaan en aan de westzijde door de Smelen/Traverse. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan woonpercelen langs de wegen Djept en Linde. Centraal in het gebied ligt de Polderstraat waaraan het plangebied is gelegen.

Wanneer de omgevingskarakteristiek van het plangebied nader in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat sprake is van een gemengde omgeving. Binnen de directe omgeving van het plangebied komen ten eerste diverse bestaande vrijstaande woningen voor. Zo wordt het plangebied direct ten zuidwesten omgeven door een bestaande vrijstaande woning en bevinden zich in overwegend noordoostelijke richting nog enkele bestaande vrijstaande woningen. Ten tweede zijn binnen de directe omgeving diverse woonvelden gelegen waarbinnen in zijn totaliteit de komst van circa 300 woningen mogelijk wordt gemaakt. Rondom deze woongebieden zijn gronden gelegen waar een gebruik ten behoeve van groen is toegelaten. Ten derde zijn binnen de directe omgeving van de planlocatie nog enkele afwijkende functies gelegen. Zo wordt het plangebied direct ten noordoosten omgeven door niet-agrarische bedrijvigheid. Ook bevindt zich verder in noordoostelijke richting een tweetal locaties waar niet-agrarische bedrijvigheid in de hoedanigheid van opslag is toegestaan. Verder wordt het plangebied aan de overwegend noordwestelijke zijde omgeven door een tuincentrum met aanhorigheden. Gelet op het vorenstaande laat de ligging van de planlocatie zich omschrijven als gelegen binnen een gemengde omgeving,

binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept'. In het onderstaande is een uitsnede van het bestemmingsplan "Djept" (nu Omgevingsplan gemeente Veldhoven) opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



Figuur 16 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)

3.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan

De beoogde herontwikkeling naar wonen, waarmee de realisatie van drie nieuwe woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk wordt gemaakt, is, gelet op bovenstaande uiteenzetting, niet rechtstreeks toegestaan aangezien een ander in strijd is met de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften. Het vigerende planologische kader bevat vanwege de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' weliswaar een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het college bevoegd is het plan te wijzigen om de bouw van grondgebonden woningen met aanhorigheden mogelijk te maken. Echter, hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat een wijzigingsplan een planvorm betreft die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is komen te vervallen. Aangezien sprake is van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid zou de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt kunnen worden met een zogenaamde binnenplanse Omgevingsplanactiviteit. Echter, na afstemming met de gemeente Veldhoven is besloten dat dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde TAM-IMRO systematiek. Te meer nu voornoemde wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is ter plaatse van de uiterst zuidoostelijke zijde van het plangebied. Middels onderhavige onderbouwing wordt onder meer gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige

toedeling van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van onder meer de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien wordt in deze paragraaf (*in cursief*) uitsluitend illustratief getoetst aan de voorwaarden van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.3) op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het plan te wijzigen om de bouw van grondgebonden woningen toe te staan.

20.3 Wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen om de bouw van grondgebonden woningen met daarbij behorende wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied zijn maximaal 27 woningen toegestaan, inclusief de bestaande woningen binnen het wijzigingsgebied; deze woningen mogen worden gehandhaafd of worden gesloopt en elders binnen het wijzigingsgebied worden herbouwd;

Het wijzigingsgebied is niet alleen ter plaatse van het plangebied, maar is eveneens ter plaatse van de woonpercelen aan de Polderstraat 68 en 76 van toepassing, alsook ter plaatse van het bedrijfsperceel grenzend ten noordoosten aan het plangebied. Binnen het totale wijzigingsgebied zijn maximaal 27 woningen toegestaan inclusief de bestaande woningen. Met de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied wordt binnen het wijzigingsgebied ruimschoots binnen het maximaal aantal woningen gebleven, nu het aantal aanwezige woningen vier bedraagt. Hiermee blijft bovendien ruimschoots ruimte voor herontwikkeling naar wonen ter plaatse van aangrenzende percelen.

- b. de goothoogte van nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 5 meter en de bouwhoogte van nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 8 meter;

De goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen nultredenwoning zal circa 3,2 meter, respectievelijk 6,5 meter bedragen. Verder zullen de nieuw te bouwen twee-onder-een-kapwoningen een maximale goot- en bouwhoogte van 3,1 meter, respectievelijk 8,75 meter bereiken. Gelet hierop wordt in het geval van de twee-onder-een-kapwoningen de maximale bouwhoogte overschreden.

- c. de woningen worden gesitueerd rond centrale erven, met minimaal 3 en maximaal 8 woningen per erf;

Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de omstandigheid dat de huidige bedrijfswoning blijft behouden, is het niet mogelijk om de woningen allen te situeren rond een centraal erf. Wel blijft hierdoor de huidige stedenbouwkundige opzet in hoofdlijnen gelijk. Aan de voorzijde van het perceel blijft de hoofdwoning aanwezig en ter plaatse van het erf wordt een drietal woningen gesitueerd die qua aard en omvang in enigermate ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning. Ter plaatse van het achtererf wordt als ware een erfopzet gecreëerd met drie woningen. Volledigheidshalve kan hierbij worden aangegeven dat het college op 20 februari 2024 een positief principebesluit heeft genomen op de stedenbouwkundige opzet.

- d. de erven worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Polderstraat;

Hier wordt aan voldaan.

- e. de woningen passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;

Hier wordt aan voldaan. Volledigheidshalve kan hierbij worden aangegeven dat het college op 20 februari 2024 een positief principebesluit heeft genomen op de stedenbouwkundige opzet.

- f. de woningen zijn aanvaardbaar uit oogpunt van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;

Met behoud van de bestaande bedrijfswoning, blijft de stedenbouwkundige opzet, ondanks de beoogde herontwikkeling van een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen, overwegend gelijk. Aan de voorzijde van het perceel blijft de hoofdwoning aanwezig en ter plaatse van het erf wordt een drietal woningen gesitueerd die qua aard en omvang in enigermate ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning. Ter plaatse van het achtererf wordt als ware een erfopzet gecreëerd met drie woningen. De nultredenwoning wordt uitgevoerd als soort schuurwoning en de twee-onder-een-kapwoningen zullen in de vorm van een langgevelboerderij worden gerealiseerd. Verder worden de woningen qua aard, maat en schaal en stedenbouwkundige opzet afgestemd op de omgeving en de beoogde woningbouwlocatie 'Djept'. Hieruit kan worden opgemaakt dat de woningen aanvaardbaar zijn uit oogpunt van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting. Het aspect architectonische vormgeving zal bij een nadere uitwerking van de plannen verder worden uitgewerkt. Tot slot kan ook ten aanzien van dit lid opgemerkt worden dat het college op 20 februari 2024 een positief principebesluit heeft genomen op de stedenbouwkundige opzet.

- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

Met de beoogde ontwikkeling vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De belangen van derden zullen als gevolg van het planvoornemen dan ook niet worden geschaad. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de onderhavige onderbouwing.

- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de woningbouw stuit niet op milieuhygiënische belemmeringen, waaronder belemmeringen vanwege geluidhinder;

Binnen de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is van milieuhygiënische belemmeringen geen sprake. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de onderhavige onderbouwing.

- i. er wordt voorzien in voldoende waterberging voor de opvang van hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en verharding binnen het wijzigingsgebied;

Indien nodig, zal binnen de planlocatie worden voorzien in voldoende waterberging voor de opvang van hemelwater. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van de onderhavige onderbouwing.

- j. binnen de grenzen van het wijzigingsgebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1; als in het openbaar gebied in de omgeving van het wijzigingsgebied een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig is, mag dit overschot in mindering worden gebracht op de benodigde parkeergelegenheid binnen het wijzigingsgebied;

Binnen het plangebied wordt op eigen terrein volledig voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de onderhavige onderbouwing.

- k. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Hier is geen sprake. Zo worden de nieuwe woningen middels een bestaande inrit ontsloten op de Polderstraat waar sprake is van een overzichtelijke en veilige ontsluiting. Verder zal het aspect brandveiligheid bij een nadere planvorming nader worden uitgewerkt.



Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt in dit hoofdstuk een onderscheid gemaakt tussen beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, maar gemotiveerd van kunnen afwijken en instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

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.

Toetsing plan

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. Dit TAM-Omgevingsplan 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 beleidstukken 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)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een herziening van het Omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de herziening van het Omgevingsplan geweigerd wordt als:

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

Het Bkl bevat voor onder andere de volgende onderwerpen rijksinstructieregels:

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

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

Toetsing plan

In hoofdstuk 5 van de onderhavige onderbouwing wordt aanvullend ingegaan op relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving en milieu, waaronder veiligheid, water, gezondheid en milieu, zoals vastgelegd in het Bkl. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een nadere motivatie wordt dan ook verwezen naar hoofdstuk 5. Voor het overige zijn er met de beoogde ontwikkeling, gelet op diens aard en omvang, geen Rijksregels in het geding.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wet- en regelgeving

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. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een Bopa.

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.

Toetsing plan

Met het planvoornemen wordt een niet-agrarische bedrijfslocatie binnen stedelijk gebied van Veldhoven herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet tot een burgerwoning en wordt een drietal huurwoningen gerealiseerd.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling 'slechts' gepaard gaat met de toevoeging van drie wooneenheden is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

4.1.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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 hoofdpogingen: 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.

Toetsing plan

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de navolgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat het met planvoornemen een niet-agrarische bedrijfslocatie wordt herontwikkeld naar wonen. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende vervolgfunctie gevonden voor een niet-agrarische bedrijfslocatie. Hiermee wordt leegstand, verpaupering en verrommeling ter plaatse van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied voorkomen. Ook worden verouderde bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor de beoogde ontwikkeling een versterking van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Daarnaast kan de beoogde herontwikkeling naar wonen als beter passend binnen de ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsrichting van het gebied worden bestempeld dan de huidige bedrijfsfunctie. Te meer nu de planlocatie binnen de recente woningbouwlocatie 'Djept' is gelegen. Verder vervalt met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid om binnen de planlocatie een intensief niet-agrarisch bedrijf te exploiteren, hetgeen een positief effect heeft op omliggende gevoelige functies en op woningen binnen de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een goede omgevingskwaliteit en een aantrekkelijke woonomgeving. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de komst van drie huurwoningen in de hoedanigheid van twee woningen in het type twee-onder-een-kap en een nultredenwoning. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de aanmerkelijke woningbouwopgave voor de gemeente Veldhoven en wordt eveneens tegemoet gekomen aan de enorme vraag naar kleinere woningen voor onder meer senioren. Gelet hierop draagt het planvoornemen ook bij aan een duurzaam opgebouwde woningvoorraad binnen de gemeente Veldhoven en wordt doorstroming binnen de lokale woningmarkt op kleinschalig niveau mogelijk gemaakt. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan de vraag naar kleinere en levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de leefbaarheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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.

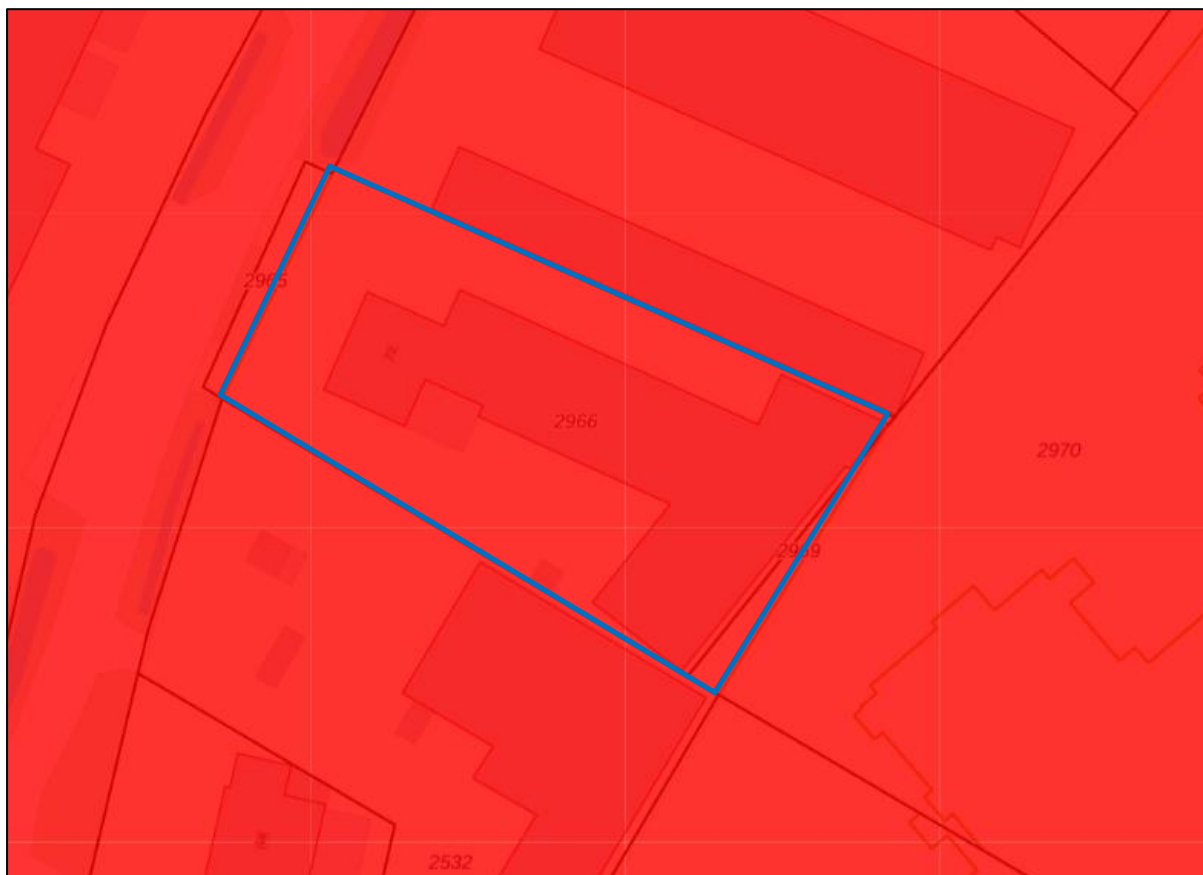
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening.



Figuur 17 Inhoudsopgave omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding is te zien dat er conform de basiskaart 'Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant twee aanduidingen/structuren gelden voor het plangebied, te weten 'Stedelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'.



Figuur 18: Uitsnede basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, natuur Netwerk Brabant Omgevingsverordening Noord-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van een blauwe omlijning)

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 aanduiding 'Stedelijk gebied' en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

Op voorhand dient hierbij opgemerkt te worden dat er wegens de toekenning van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' beperkingen gelden voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Nu met onderhavig planvoornemen op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen mogelijk wordt gemaakt, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduiding derhalve achterwege gelaten.

4.2.3.2 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

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

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

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

2. De lagenbenadering

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

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

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

3. Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Ov kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

4. Ontwikkelingsrichting

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling plan

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel, waardoor sprake is van bestaand ruimtebeslag. Verder is de planlocatie gelegen binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor eveneens sprake is van een inbreidingslocatie. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Te meer nu van een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag geen sprake is, bebouwing ook in de beoogde situatie wordt gesitueerd binnen een bouwperceel en geen sprake is van splitsing van een bestaand bouwperceel.

2. De lagenbenadering

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

3. Meerwaardecreatie

Het planinitiatief beoogt 'meerwaardecreatie' door een niet-agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen naar wonen. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende vervolgfunctie gevonden voor een niet-agrarische bedrijfslocatie. Hiermee wordt leegstand, verpaupering en verrommeling ter plaatse van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied

voorkomen. Ook worden verouderde bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor de beoogde ontwikkeling een versterking van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Daarnaast kan de beoogde herontwikkeling naar wonen als beter passend binnen de ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsrichting van het gebied worden bestempeld dan de huidige bedrijfsfunctie. Te meer nu de planlocatie binnen de recente woningbouwlocatie 'Djept' is gelegen. Verder vervalt met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid om binnen de planlocatie een intensief niet-agrarisch bedrijf te exploiteren, hetgeen een positief effect heeft op omliggende gevoelige functies en op woningen binnen de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een goede omgevingskwaliteit en een aantrekkelijke woonomgeving. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de komst van drie huurwoningen in de hoedanigheid van twee woningen in het type twee-onder-een-kap en een nultredenwoning. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de aanmerkelijke woningbouwopgave voor de gemeente Veldhoven en wordt eveneens tegemoet gekomen aan de enorme vraag naar (kleinere) huurwoningen. Gelet hierop draagt het planvoornemen ook bij aan een duurzaam opgebouwde woningvoorraad binnen de gemeente Veldhoven en wordt doorstroming binnen de lokale woningmarkt op kleinschalig niveau mogelijk gemaakt. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan de vraag naar kleinere en levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de leefbaarheid.

Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap dient opgemerkt te worden dat de planlocatie niet binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is gelegen. Hierdoor is artikel 5.11 kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing. Derhalve wordt in onderhavige onderbouwing niet toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

4. Ontwikkelingsrichting

Nu de planlocatie niet binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is gelegen, is artikel 5.12 ontwikkelingsrichting niet van toepassing. Derhalve kan een toetsing aan het aspect ontwikkelingsrichting in onderhavige onderbouwing achterwege blijven.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat de planlocatie binnen het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept' is gelegen. Binnen voornoemde woningbouwlocatie wordt in zijn totaliteit voorzien in de komst van circa 300 woningen. Gelet hierop heeft zich in de directe omgeving van de planlocatie reeds recent een verdere verkleuring naar wonen voorgedaan. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling naar wonen binnen de planlocatie passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Te meer nu het huidige planologische kader reeds een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid bevat op grond waarvan het college bevoegd is om het plan te wijzigen om ter plaatse de bouw van grondgebonden woningen toe te staan.

4.2.3.3 Aanduidingen en omgevingsverordeningen

Zoals op de hiervoor opgenomen uitsnede van de basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant Omgevingsverordening Noord-Brabant is te zien is het plangebied gelegen binnen 'Stedelijk gebied'. Binnen deze aanduiding zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk. Met het planvoornemen wordt op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen mogelijk wordt gemaakt, waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in burgerwoningen en drie nieuwe woningen worden gerealiseerd.

4.2.3.4 Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning en wordt ter plaatse van te slopen bedrijfsgebouwen voorzien in de realisatie van drie huurwoningen. De planlocatie is te bestempelen als een passende locatie binnen de bebouwde kom en het stedelijk gebied van Veldhoven. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een versterking van de omgevingskwaliteit en de leefomgevingskwaliteit. Dit onder meer omdat met de beoogde ontwikkeling een passende invulling wordt gevonden voor een niet-agrarische bedrijfslocatie, verouderde bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de mogelijkheid vervalt om nabij diverse gevoelige functies een intensief niet-agrarisch bedrijf te exploiteren.

Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

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;

De planlocatie bevindt zich, zoals hiervoor reeds is aangegeven, binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. De omgevingskarakteristiek van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen binnen het plangebied van de recente uitbreidingslocatie 'Djept' waarmee de komst van circa 300 woningen mogelijk gemaakt. Verder is binnen het plangebied reeds een wijzigingsbevoegdheid van toepassing op grond waarvan het college bevoegd is om het plan te wijzigen om de bouw van grondgebonden woningen mogelijk te maken. Gelet hierop is een herontwikkeling naar wonen in overeenstemming met de heersende omgevingskarakteristiek en passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling een passende vervolgfunctie gevonden voor een niet-agrarische bedrijfslocatie. Hiermee wordt leegstand, verpaupering en verrommeling ter plaatse van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied voorkomen. Ook worden verouderde bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor de beoogde ontwikkeling een versterking van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Daarnaast vervalt met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid om binnen de planlocatie een intensief niet-agrarisch bedrijf te exploiteren, hetgeen een positief effect heeft op omliggende gevoelige functies en op woningen binnen de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een goede omgevingskwaliteit en een aantrekkelijke woonomgeving.

Ook is de beoogde ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit inpasbaar in de omgeving. Een en ander wordt nader getoetst in hoofdstuk 4.

- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Nu de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, is een en ander te bestempelen als een inbreidingslocatie. Verder wordt met het planvoornemen op kleinschalig niveau voorzien in de transformatie van een verouderd stedelijk gebied in de hoedanigheid van een niet-agrarische bedrijfslocatie. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde energie duurzaam op te wekken. Een en ander wordt in een nadere planvorming verder uitgewerkt.

- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Ter plaatse van de planlocatie wordt, indien nodig, voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water en klimaatadaptatie. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige onderbouwing. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling een afname van bebouwing tot gevolg heeft. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een beginsel een positief effect op de waterhuishouding, klimaatadaptatie en hittestress.

- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een noemenswaardige verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Door de ligging van het plangebied kan bovendien makkelijk worden aangesloten op de reeds aanwezige openbare infrastructuur aan de Polderstraat.

- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planinitiatief betreft de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijke woonomgeving en aan het behoud en een versterking van de omgevingskwaliteit. Echter, gelet op de aard van het planvoornemen, kan niet gesteld worden dat een en ander direct bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie. Wel kan gesteld worden dat het planvoornemen indirect een bijdrage levert aan de leefbaarheid binnen Veldhoven. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer op kleinschalig niveau doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt, waardoor een en ander indirect eveneens een positieve bijdrage heeft op de leefbaarheid en de economische situatie binnen Veldhoven.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. Dit initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld en bekrachtigd. Dit is inmiddels geactualiseerd in 2022. Daarnaast is in 2018 de SGE Visie op Wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Ten slotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de provincie Noord-Brabant en is op 21 juni 2022 een Verstedelijkingsakkoord overeengekomen tussen de regio en het Rijk.

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader 2022 en de Visie op Wonen zijn de navolgende:

- a. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk Gebied zoals dat is aangegeven in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- b. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het portefeuillehoudersoverleg nodig is voordat een plan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE Coördinatieteam Wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.
- d. We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- e. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2021/22 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principles:

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

Doelen die moeten worden behaald zijn:

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

Hoe gaan we dat doen?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar en bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen".
- De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden.

Toetsing plan

Hierbij kan opgemerkt worden dat het planvoornemen in algemene zin passend is binnen de belangrijkste uitgangspunten uit het Afsprakenkader en de Visie op Wonen. Immers, er is sprake van een inbreidingslocatie en van de herstructurering en herontwikkeling van een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied naar wonen. Verder voldoet het plan aan de zeven Brainportprincipes:

1. Koesteren van identiteit: Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning en worden drie grondgebonden huurwoningen worden gerealiseerd ter plaatse van te slopen bedrijfsgebouwen. De grondgebonden woningen zullen voor wat betreft aard, maat en schaal en stedenbouwkundige opzet worden afgestemd op de omgeving en de beoogde woningbouwlocatie 'Djept'. Verder blijft de huidige opzet van het erf met de bedrijfswoning aan de voorzijde en bedrijfsgebouwen aan de achterzijde gehandhaafd. De bedrijfswoning blijft als hoofdwoning aan de voorzijde op het erf aanwezig. Achter de hoofdwoning wordt een tweetal twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd en een nultredenwoning die meer als ondergeschikte schuurwoning wordt gerealiseerd.
2. Ruimte voor innovatie: De woningen zullen energieneutraal zijn, waarbij energie duurzaam opgewekt zal worden. Verder wordt binnen de planlocatie rekening gehouden met klimaatadaptatie en zal ter plaatse worden voorzien in voldoende waterberging. Een en ander krijgt in een verdere planvorming een nadere uitwerking. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie, in samenhang gezien met de recente woningbouwlocatie 'Djept', sprake zal zijn van een uniek woonmilieu.
3. Vraaggericht ontwikkelen: Met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer tegemoet gekomen aan de vraag naar kleinere huurwoningen en nultredenwoningen voor senioren. Er is sprake van huurwoningen in het vrije segment (dure segment). Het programma voldoet aan de vraag uit de markt.
4. Invloed voor bewoners: De initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de onderhavige onderbouwing.
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Binnen Djept is sprake van een uniek woonmilieu, dat aantrekkelijk is door het wonen in het groen én door het wonen op korte afstand van het Veldhovense City Centrum. Verder is binnen het plangebied aan zich eveneens op kleinschalig niveau sprake van een aantrekkelijk woonmilieu door onder meer diversiteit in bebouwingstypologieën en door de unieke ligging nabij het groen binnen de woningbouwlocatie 'Djept'.
6. Benutting regionaal schaalniveau: Het plangebied maakt onderdeel uit van het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Hierdoor is het plangebied gelegen binnen een groen gebied in het hart van Veldhoven. Verder wordt de bebouwing binnen de planlocatie qua maat en schaal afgestemd op de omgeving en wordt op kleinschalig niveau een differentiatie in woningtypologieën gerealiseerd. Dit alles met behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het erf met de hoofdwoning en enigszins ondergeschikte bouwvormen daarachter. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage

geleverd aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en wordt een 'dynamisch dorps' karakter nagestreefd dat past op deze plek in de regio.

7. Gezonde verstedelijking: Met de beoogde ontwikkeling vervalt de mogelijkheid om binnen de planlocatie een intensief niet-agrarisch bedrijf te exploiteren. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op de leefomgevingskwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse van diverse gevoelige functies. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat met de beoogde ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan gezonde verstedelijking.

4.3.2 Woondeals

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

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

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

De hogere ambities keren ook terug in het in 2022 geactualiseerde 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022'. Hierin geven de negen SGE-gemeenten aan op welke manier ze invulling willen geven aan de gezamenlijke woningbouwopgave tot 2040, waarbij elke gemeente een redelijk aandeel in de opgave zal nemen. Gemeente Veldhoven heeft zichzelf gecommitteerd aan de ambitie om tot en met 2032 ca. 5.000 woningen toe te voegen. Dit aantal sluit aan op de eerder uitgesproken ambities uit het SGE Verstedelijkingsakkoord 2022 en keert terug in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Woon(zorg)visie.

Toetsing plan

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de toevoeging van drie wooneenheden. Deze wooneenheden betreffen huurwoningen in het vrije segment. Gelet hierop wordt met het planvoornemen op kleinschalig niveau een bijdrage geleverd aan de doelstelling om (versneld) voldoende woningen te bouwen. Hierbij kan opgemerkt worden dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven, met inachtneming van de Woondeal, een positief principebesluit heeft genomen voor onder meer de toevoeging van drie huurwoningen in het vrije segment binnen de planlocatie. Hierdoor kan worden aangenomen dat op gemeentelijk niveau zal worden voldaan aan de Woondeal Zuidoost-Brabant.

4.3.3 Regionale Energie Strategie (RES)

In Nederland is er een klimaatakkoord. Daarin staan meer dan 600 afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Dat is nodig om de opwarming van de aarde tegen te gaan. 30 energieregio's maken plannen om 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: gemeentelijke overstijgende bronnen zijn schaars in onze regio. Daarom werken we samen om die zo goed mogelijk te gebruiken. We onderzoeken meer mogelijkheden en nieuwe technieken die warmte kunnen leveren. Elke gemeente stelt uiterlijk in december 2021 een Transitievisie Warmte vast, waarin staat in welke wijken voor 2030 wordt begonnen en welke duurzame warmtebron daarvoor in aanmerking komt.
6. Het elektriciteitsnetwerk uitbreiden:
Als we veel meer duurzame energie opwekken, heeft dat ook gevolgen voor het elektriciteitsnet. Het net moet worden uitgebreid maar dat kost veel tijd. We verdelen de beschikbare capaciteit dus slim. De netbeheerder en lokale en regionale overheden hebben daar doorlopend contact over. Ook werken ze aan vernieuwende oplossingen om meer duurzame energie mogelijk te maken.
7. Mede-eigenaar worden:
Zon- en windparken leveren geld op. Wij willen dat iedereen in de directe omgeving daar maximaal van profiteert. Dit zorgt voor betrokken inwoners en geld voor de regio. Dat geld kunnen we bijvoorbeeld gebruiken voor nieuwe energieprojecten. Het lokale eigendom organiseren we in nauw overleg met lokale energiecoöperaties.
8. Het toekomstige energiesysteem:
Het aanbod van fossiele energie is min of meer constant. Dat geldt niet voor zon- en windenergie. We moeten duurzaam opgewekte energie dus in kunnen zetten als dat nodig is. Hier zijn nog veel technologische ontwikkelingen voor nodig. Het toekomstige energiesysteem zal drastisch verschillen van het huidige energiesysteem. Daarbij benutten we vernieuwingen, onder andere uit onze regio.
9. Samen de energieambitie realiseren:
Ons landschap en onze omgeving veranderen in de komende jaren. Zonnevelden en windturbines maken de duurzame energievoorziening steeds zichtbaarder. We kunnen daarbij

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

Toetsing plan

Ten aanzien van RES worden voor de beoogde woningen de volgende maatregelen toegepast:

- Aansluiten bij EPC ontwerputgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Geen aansluiting op gasnet;
- Toepassing van (lucht)warmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan diverse relevante beleidsuitgangspunten uit het RES, zoals duurzame warmte, stap voor stap naar duurzame energie en besparen, besparen en besparen.

4.3.5 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

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

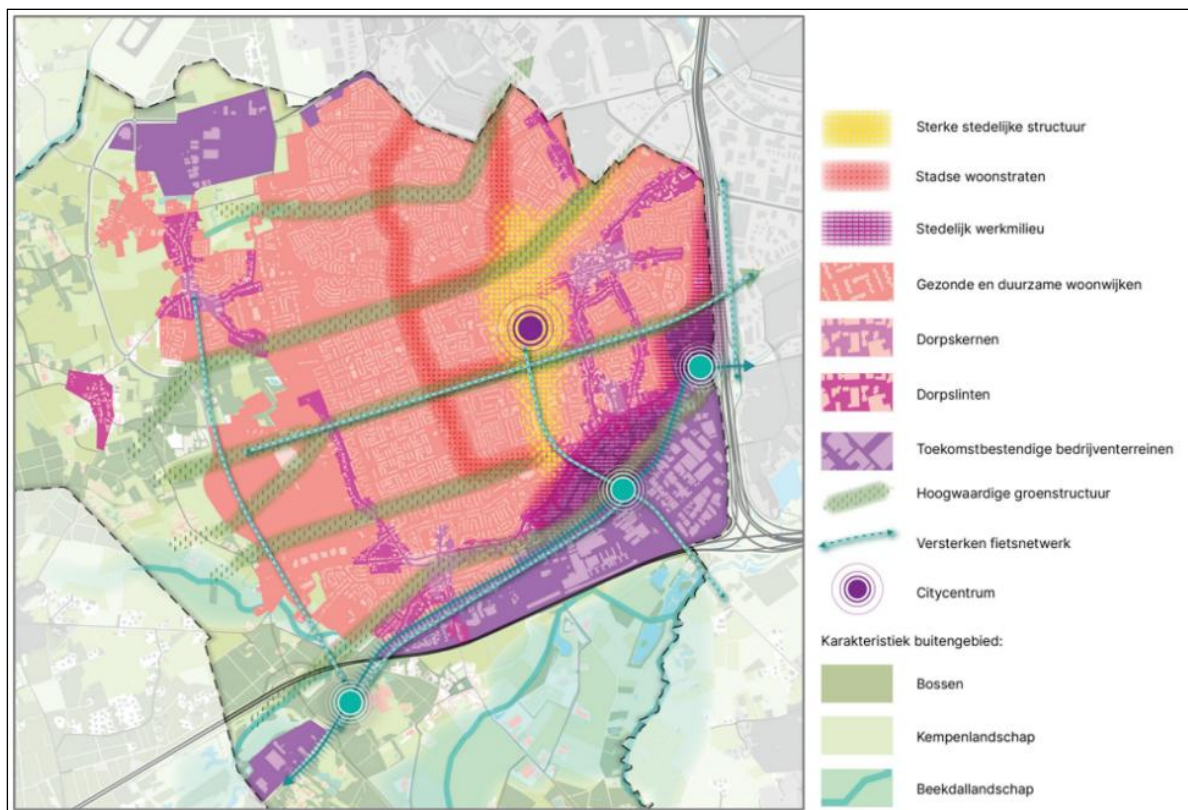
Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorps 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 dorps 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 19: Kaartbeeld Omgevingsvisie Veldhoven 'Stad van dorpen in het hart van de Brainport': visie Veldhoven voor 2040. Het plangebied is onderdeel van de 'Sterke stedelijke structuur'.

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als sterk stedelijke structuur. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven het volgende opgenomen (*in cursief*).

Vanuit de Kempen en de stad, vanuit binnen- en buitenland; elk jaar komen mensen in Veldhoven werken en vaak ook wonen. Deze (regionale) rol wil de gemeente ook in de toekomst blijven spelen. De druk op de regionale woningmarkt, en daarmee ook op die van Veldhoven, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het Stedelijk Gebied Eindhoven kent een grote vraag naar woningen die volgens prognoses ook op de lange termijn zal aanhouden. Bij een aanhoudende economische groei in deze regio, groeit Veldhoven naar verwachting verder door naar zeker 50.000 inwoners in 2040.

Er ligt daarom een opgave om voldoende passende woningen te realiseren, anders droogt het aanbod op en hebben steeds minder huishoudens de kans om een woning te bemachtigen in de gemeente. Na de realisatie van Zilverackers is er weinig ruimte om verder uit te breiden. Om de kwaliteiten en waarden van het buitengebied te behouden, heeft een verdere uitbreiding niet de voorkeur. Dit is in lijn met het provinciaal beleid en de Ladder van Duurzame Verstedelijking, die toezien op inbreiden en transformeren, en dan pas uitbreiden.

Dat betekent dan ook dat er op andere plekken in de gemeente verdichting plaats zal moeten vinden om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Het ligt voor de hand om wonen te concentreren in de nabijheid van voorzieningen en (H)OV-structuren. Vandaar de keuze om de verdichting te concentreren in en rondom het City Centrum en de hoofdtoegangswegen naar het City Centrum. Deze zone is de Sterke Stedelijke Structuur. Daarnaast is beperkte verdichting in de bestaande woonwijken mogelijk, maar alleen als dit passend is bij het karakter van de wijk. Richting het buitengebied zal het woonmilieu een dorpser karakter krijgen.

In de Omgevingsvisie is de ambitie beschreven om meer stedelijke woonmilieus te ontwikkelen en te intensiveren in de zone(s) rondom de Heerbaan, het City Centrum en de Burgemeester van Hooftlaan. Er wordt hier ingezet op een groene stedelijke ontwikkeling met een voor Veldhoven nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid, aanvullend op het regionale aanbod. Belangrijke elementen hierin zijn functiemenging, een hogere dichtheid, meer mogelijkheden voor hoogbouw en

stedelijke straatwanden, hoogwaardig openbaar vervoer, indien mogelijk een lagere parkeernorm in combinatie met slimme mobiliteit, het laten zien van innovatiekracht en design, maar ook het bevorderen van sociale samenhang en bovenal een aantrekkelijke, groene en gezonde leefomgeving. Daarmee worden stedelijke woonmilieus gecreëerd die werken voor iedereen. Met de verdichting op de genoemde plekken wordt niet alleen voorzien in de woningbehoefte maar wordt ook gezorgd voor draagvlak voor voorzieningen en voldoende dichtheid voor hoogwaardig openbaar vervoer. Samen draagt dat dan ook weer bij aan de mobiliteitstransitie, waarbij er minder gebruik wordt gemaakt van de auto en meer van actieve mobiliteit (wandelen, fietsen) en het OV.

Toetsing plan

De beoogde ontwikkeling is te bestempelen als een inbreidingslocatie. Een en ander is in algemene zin passend binnen het gemeentelijk standpunt dat een verdere uitbreiding van Veldhoven niet de voorkeur heeft om de waarden en kwaliteiten van het buitengebied te behouden. Dit is, zo wordt aangegeven in de gemeentelijke omgevingsvisie, ook in overeenstemming met provinciale kaders die toezien op inbreiden en transformeren en dan pas uitbreiden. Verder is de planlocatie gelegen binnen de 'Sterke Stedelijke Structuur'. Nu in de gemeentelijke omgevingsvisie onder meer wordt aangegeven dat binnen voornoemde structuur mogelijkheden liggen om woningen toe te voegen middels verdichting, is de beoogde ontwikkeling passend binnen relevante gemeentelijke uitgangspunten. Immers, op kleinschalig niveau vindt een herstructurering plaats en vindt woningtoevoeging middels verdichting plaats, waardoor het buitengebied onaangetast blijft. Tot slot wordt expliciet als ambitie het creëren van stedelijke woonmilieus in de zones rondom de Heerbaan genoemd. Met de recente woningbouwlocatie 'Djept' is reeds invulling gegeven aan het creëren van een stedelijk woonmilieu met behoud van het groene karakter van het gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van voornoemd stedelijk woonmilieu en op grond van het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie 'Djept' is voor het plangebied reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse grondgebonden woningen te realiseren. Hieruit kan expliciet opgemaakt worden dat de gemeenteraad van de gemeente Veldhoven de komst van woningen binnen het plangebied reeds ruimtelijk aanvaardbaar heeft geacht. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven.

4.4.2 Visie op Veldhoven 'Op weg naar Veldhoven 2040'

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

Dit is wat de samenleving van Veldhoven over de toekomst van Veldhoven vindt.

1. Het dorpse karakter

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

2. Groen als onderdeel van een prettig leven

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

3. Woningbouw en voorzieningen

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

Toetsing plan

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar wonen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de recente woningbouwlocatie 'Djept' kan de beoogde herontwikkeling naar wonen als passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek worden beschouwd. Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen de huidige bouwgrenzen gebleven, waardoor van een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag wordt gebleven en de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de wens van veel Veldhovenaren om ruimte te behouden. De planlocatie maakt onderdeel uit van de recente woningbouwlocatie 'Djept' waarbinnen in voldoende mate sprake is van groen, waardoor het tevens binnen het plangebied prettig leven is gelet op dit groen. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen het plangebied wordt voorzien in de komst van drie huurwoningen in het vrije segment. Hiermee wordt onder meer tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen voor jonge gezinnen en senioren.

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

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 schaa sprong 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.

Toetsing plan

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de toevoeging van drie huurwoningen in het vrije segment (dure segment) waarvan twee woningen in het type twee-onder-een-kapwoning en één nultredenwoning. Gelet hierop wordt op kleinschalig niveau een bijdrage geleverd aan de enorme bouwopgave waar de gemeente Veldhoven voor aan de lat staat. Ook wordt hiermee onder meer tegemoet gekomen aan het tekort naar woningen voor onder meer senioren. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling een intensieve niet-agrarisch bedrijfslocatie herontwikkeld naar wonen. Vanwege de sloop van diverse verouderde bedrijfsgebouwen wordt met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woonmilieu. Ook heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op de leefbaarheid en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de planlocatie is gelegen binnen de stedelijke structuur waarbinnen een forse intensivering middels woningbouw plaats kan vinden. Met de woningbouwlocatie 'Djept' wordt in de directe nabijheid van het plangebied reeds voorzien in de komst van circa 300 woningen en wordt op een groter schaalniveau invulling gegeven aan de enorme woningbouwopgave. De planlocatie maakt onderdeel uit van het plangebied van de woningbouwlocatie 'Djept'. Gelet hierop maakt de beoogde ontwikkeling onderdeel uit van een stedelijk woonmilieu en vindt met de beoogde ontwikkeling op kleinschalig niveau een verdere verdichting hierbinnen plaats met diverse woningtypen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu. Tot slot is het relevant om op te merken dat voor het plangebied op grond van het bestemmingsplan "Djept" reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op grond waarvan binnen de planlocatie grondgebonden woningen toegestaan kunnen worden. Gelet hierop heeft de gemeenteraad van de gemeente Veldhoven de komst van grondgebonden woningen binnen de planlocatie reeds ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier verder invulling aan gegeven.

4.4.4 Mobiliteitsvisie 2040

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

Deze vier strategische kaders zijn:

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

Toetsing plan

Gelet op de aard en schaal van het planvoornemen kan een uitvoerige toetsing aan de Mobiliteitsvisie 2040 achterwege blijven. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het plangebied een goede ontsluiting kent via de Polderstraat die op haar beurt een goede ontsluiting kent middels de Heerbaan en de Smelen/Traverse. Verder liggen diverse voorzieningen van het City Centrum op loop- en fietsafstand van de nieuwe woningen en er komen aantrekkelijke loop- en fietsroutes naar de OV-haltes aan de Smelen/Traverse. Een directe en frequente openbaar vervoerverbinding tussen het plangebied en het Centraal Station van Eindhoven is hiermee gewaarborgd.

4.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

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

Toetsing plan

Gelet op de aard en schaal van het planvoornemen is de beoogde ontwikkeling passend binnen het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Immers, het plangebied kent een goede ontsluiting via de Polderstraat die op haar beurt een goede ontsluiting kent middels de Heerbaan en de Smelen/Traverse. De beoogde ontwikkeling heeft gelet op de beperkte schaal geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Verder kan verkeer dat het plangebied verlaat/bezoekt het plangebied op een veilige situatie verlaten/bereiken, waardoor van een onveilige verkeerssituatie geen sprake is. Tot slot dient opgemerkt te worden dat diverse voorzieningen van het City Centrum op loop- en fietsafstand van de nieuwe woningen liggen. Ook kent het plangebied een goede ontsluiting nabij OV-verbindingen. Een directe en frequente openbaar vervoerverbinding tussen het plangebied en het Centraal Station van Eindhoven is hiermee gewaarborgd.

4.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

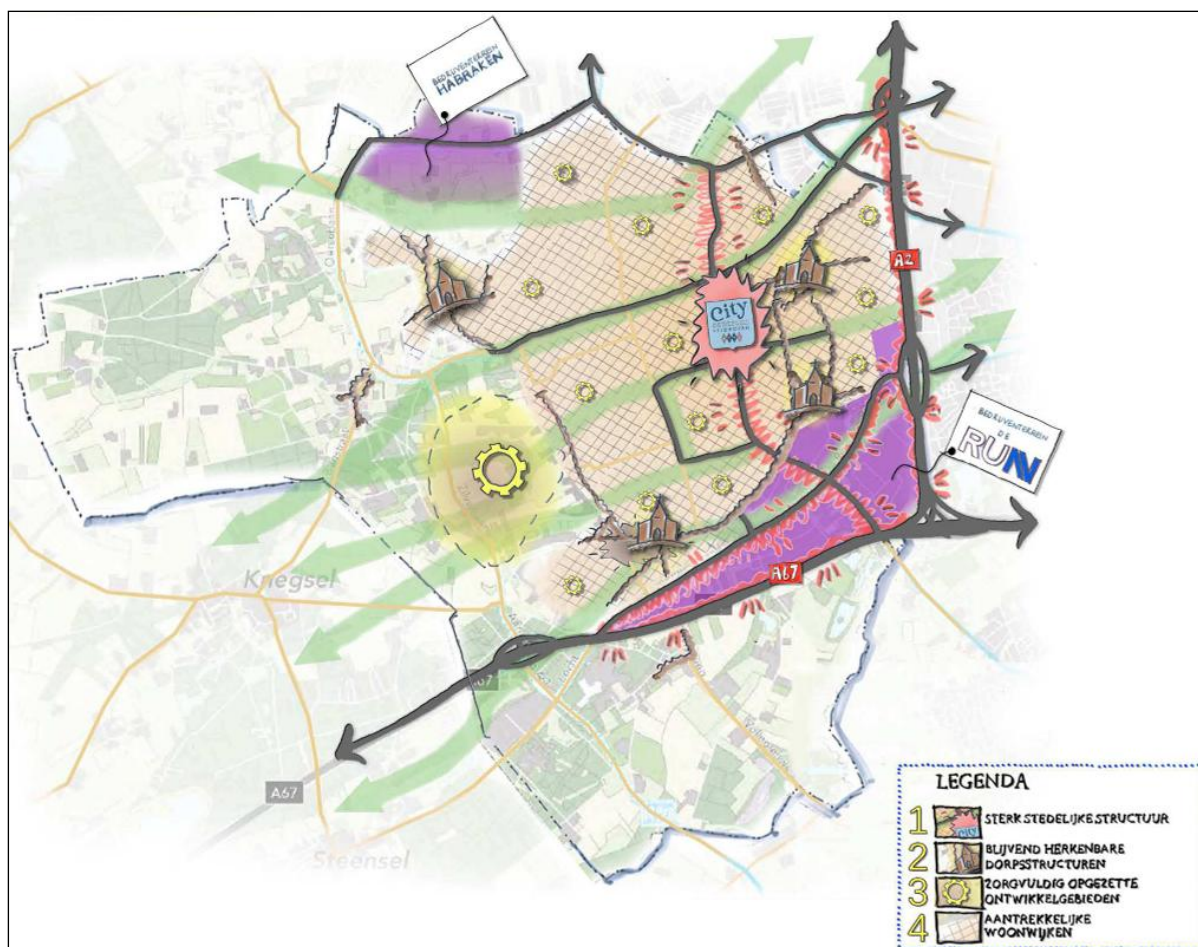
In het voorliggende plan wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes.

Toetsing plan

Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' van toepassing.





Figuur 20: Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. Het plangebied is onderdeel van de 'Sterke stedelijke structuur'.

1. Sterk, stedelijke structuur:

Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen; de gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden; daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot;

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

De ontwikkeling dient in vorm en uitstraling aan te sluiten bij de sterke stedelijke structuur, alsook de 5 architectuurprincipes die vertaald zijn in welstandscriteria. De ontwikkeling is op dit niveau nog niet uitgewerkt. Toetsing hieraan zal dan ook plaatsvinden in het kader van de Bopa voor de activiteit 'Bouwen', waar de welstandstoets onderdeel van uitmaakt.

4.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

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

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. 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.

Toetsing plan

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

4.4.6 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.



Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing van de omgevingsplanactiviteiten.

5.1 Bodem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect 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 risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

5.1.2 Onderzoek

De gronden behorende tot het plangebied betreffen in de huidige planologische situatie een niet-agrarische bedrijfslocatie waarbinnen onder meer bewoning binnen één bedrijfswoning en bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Gelet hierop is in de huidige planologische situatie binnen de planlocatie reeds een gevoelige functie toegestaan aangezien, vanwege het reeds gebruik, reeds sprake is van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. Met de beoogde ontwikkeling wordt de planlocatie herontwikkeld naar wonen, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en drie huurwoningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een intensivering van het gebruik en de komst van gevoelige functies aangezien zich binnen de planlocatie in de beoogde situatie in permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen zullen begeven. Verder is er sprake is van een wijziging van activiteiten, waarbij geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik en inzichtelijk gemaakt dient te worden of sprake is van bodemverontreiniging. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing gevoegd. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van woningen.

5.1.3 Conclusie

Gezien de mate en omvang van de aantreffen verontreinigen/resultaten van het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

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 ongebeheerste 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. Wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van drie geluidsgevoelige functies. Derhalve dient in beginsel de geluidsbelasting afkomstig vanuit wegverkeer ter plaatse van de beoogde geluidsgevoelige functies binnen de planlocatie inzichtelijk gemaakt te worden. Echter, hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de Polderstraat ter hoogte van het plangebied, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom van de kern Veldhoven, een weg betreft waar een snelheidsregime van maximaal 30 km/u geldt. In de Wet geluidhinder was vastgelegd dat een en ander niet van toepassing was op 30 km/u wegen, omdat hier geen zones golden. Dit omdat dergelijke 30 km/u wegen geen geluidsbelastingen tot gevolg hebben boven de voorkeusgrenswaarde. Gelet hierop kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

Echter, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben 30 km/u wegen geen specifieke status meer. Ook in het geval sprake is van 30 km/u wegen is een geluidaandachtsgebied van 100 meter van toepassing. De planlocatie bevindt zich binnen voornoemd geluidaandachtsgebied. Dit betekent dat de geluidsbelasting langs deze beoordeeld moet worden volgens de algemene regels.

Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven.

Het gezamenlijk geluid is maximaal 56 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. In Tabel 4.2 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Gelet op het vorenstaande laat het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zien dat de geluidsbelasting 56 dB bedraagt, waardoor de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden. Dit maakt dat bij een verdere planvorming, te weten bij de bouwactiviteit en de daadwerkelijke omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen, aangetoond moet worden dat sprake is van een aanvaardbaar binnenklimaat middels geluidswerende voorzieningen. Een en ander wordt tevens geborgd in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan.

Verder is in de "Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Veldhoven" opgenomen dat buitenruimten zich aan de geluidluwe zijde van de woning moeten bevinden. In de beleidsregels is vastgelegd dat deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning. Hierbij is het navolgende opgenomen in het akoestisch onderzoek (*in cursief*):

Een geluidluwe zijde is een zijde waarbij de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen. In Tabel 4.1 is te zien dat de woning beschikt over een geluidluwe rechter- en achtergevel. Aan deze gevels dient ten minste één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig te zijn. In de tekeningen is te zien dat twee slaapkamers en de woonkamer aan een of twee van deze gevels grenzen. Aan de geluidluwe zijden liggen buitenruimten, waarmee tevens wordt voldaan aan de voorwaarde van ten minste één buitenruimte aan een geluidluwe gevel.

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 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

Aandachtsgebieden

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

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

5.3.2 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om de navolgende gevallen:

- a. gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m²; of

2°. twee ontsluitingswegen: een gelijkmatige verkeersverdeling en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 200.000 m²;

- b. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

- c. zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:

1°. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of

2°. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;

- d. het telen van gewassen in kassen, bedoeld in artikel 3.205 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:

1°. niet-verwarmde kassen; of

2°. verwarmde kassen niet groter dan 2 ha;

- e. het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt, bedoeld in artikel 3.208 van het Besluit activiteiten leefomgeving;

- f. het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, bedoeld in artikel 3.211 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:

1°. witloftrek; of

2°. teelt van eetbare paddenstoelen; of

- g. het exploiteren van een spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 3.295b van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het begin van de activiteit of een wijziging die leidt tot een toename van het aantal dieseltractie-uren van ten hoogste 7.500 per jaar.

Beoordeling

Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met bijvoorbeeld de uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg, kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg. Deze beredenering wordt tevens ondersteund door onderstaande berekening met de NIBM-tool. Zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 21: Berekening NIBM-tool

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit.

Voor stikstofdioxide gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- a. 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- b. 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde.

Voor stikstofoxiden geldt een ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde

De omgevingswaarden voor stikstofdioxide en stikstofoxiden zijn resultaatsverplichtingen.

Voor PM10 gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- a. 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- b. 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde.

Voor PM2,5 gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

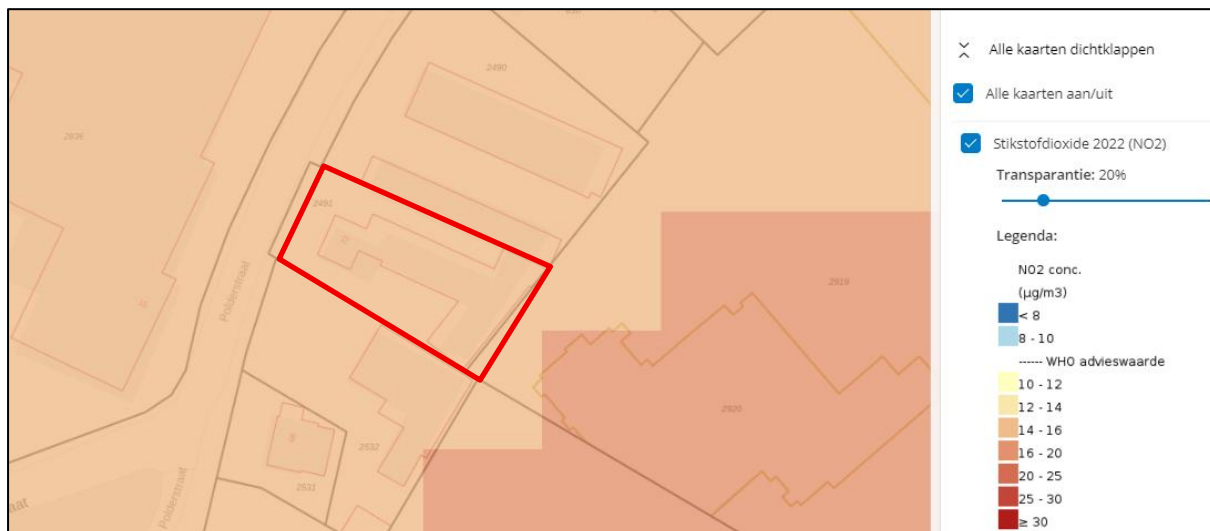
- a. 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde;
- b. 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden; en
- c. 14,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden.

De omgevingswaarden voor PM10, bedoeld in het eerste lid, en de omgevingswaarden voor PM2,5, bedoeld in het tweede lid, onder a en b, zijn resultaatsverplichtingen.

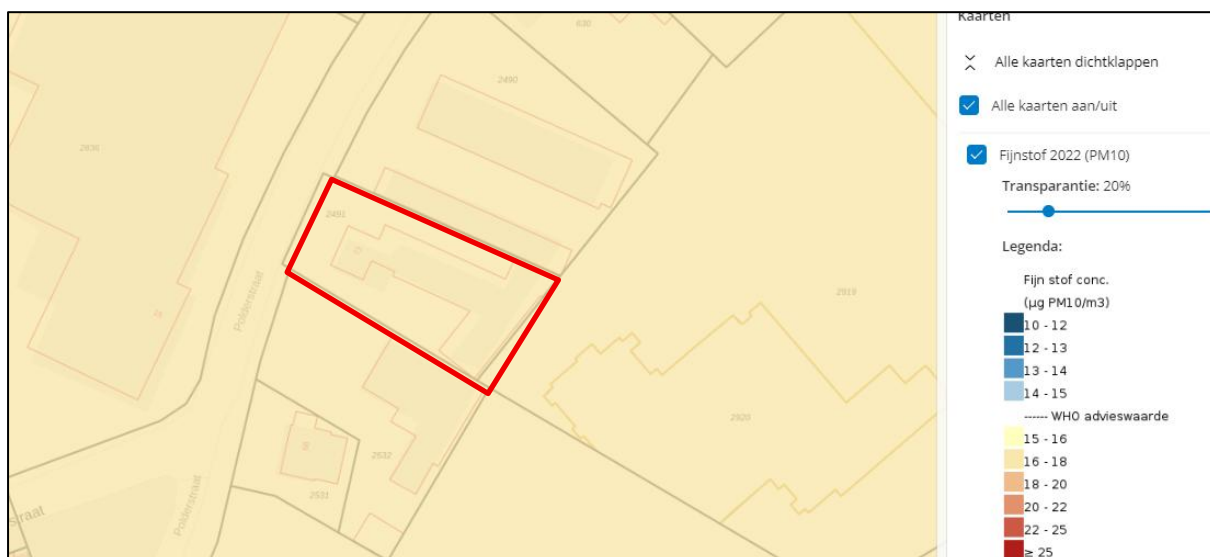
De omgevingswaarde voor PM2,5, bedoeld in het tweede lid, onder c, is een inspanningsverplichting.

De omgevingswaarden, bedoeld in het tweede lid, onder b en c, gelden op stedelijke achtergrondlocaties, zijnde stedelijk gebied waar de concentraties representatief zijn voor de blootstelling van de stedelijke bevolking in het algemeen.

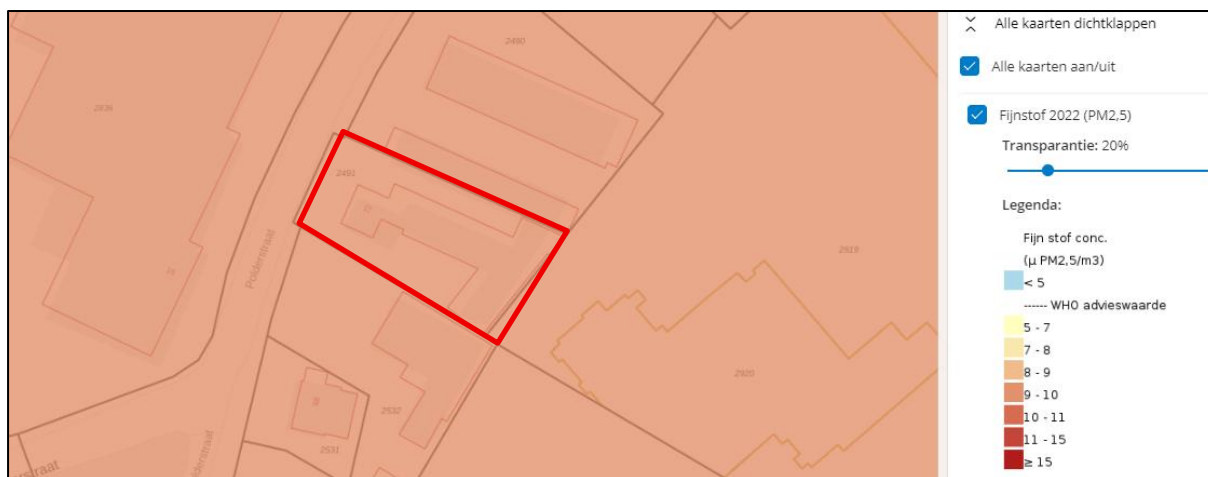
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM10 en PM2,5 en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2022).



Figuur 22: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO2-2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 23: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 24: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 15,0 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ circa 17,4 µg/m³ en PM_{2,5} circa 9,7 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} 40 µg/m³, respectievelijk 25 µg/m³, bedraagt.

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 Bedrijven en milieuzonering (oude stijl)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

5.4.1 Beoordeling plan

Beoordeling omgevingstype

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom en het stedelijk gebied van de kern Veldhoven. De planlocatie maakt onderdeel uit van het plangebied van de recente woningbouwlocatie 'Djept'. Binnen de directe omgeving van het plangebied komt een variëteit aan functies voor. Ten eerste zijn in de directe nabijheid van het plangebied diverse bestaande vrijstaande woningen gelegen. Ten tweede zijn binnen de directe omgeving diverse woonvelden gelegen waarbinnen in zijn totaliteit de komst van circa 300 woningen mogelijk wordt gemaakt. Rondom deze woongebieden zijn gronden gelegen waar een gebruik ten behoeve van groen is toegelaten. Ten derde zijn binnen de directe omgeving van de planlocatie nog enkele afwijkende functies gelegen. Zo wordt het plangebied direct ten noordoosten omgeven door niet-agrarische bedrijvigheid. Ook bevindt zich verder in noordoostelijke richting een tweetal locaties waar niet-agrarische bedrijvigheid in de hoedanigheid van opslag is toegestaan. Verder wordt het plangebied aan de overwegend noordwestelijke zijde omgeven door een tuincentrum met aanhorigheden. Daarnaast bevindt de planlocatie zich niet direct aan, maar nabij een drukke ontsluitingsweg, te weten de Heerbaan, hetgeen één van de centrale verbindingswegen betreft tussen Veldhoven en Eindhoven. Gelet op het vorenstaande is er sprake van een ligging binnen een gemengde omgeving met een sterke functiemenging nabij een drukke ontsluitingsweg. Dit maakt dat de ligging van de planlocatie zich conform de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering laat typeren als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

Gevoelig object

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van drie milieugevoelige functies. Er is in de beoogde situatie niet langer sprake van milieubelastende activiteiten binnen de planlocatie. Dit maakt dat het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie inzichtelijk gemaakt dient te worden aan de geldende richtafstanden en beoordeeld dient te worden in hoeverre de beoogde ontwikkeling een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft.

Omliggende bedrijvigheid

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	Type bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Polderstraat naast 72	Bedrijven in de categorieën 1 en 2 (opslag aanwezig)	2	10 meter	0 meter
Polderstraat 15	Tuincentrum	2	10 meter	17 meter
Polderstraat 86	Opslag	2	10 meter	142 meter
Polderstraat ong.	Opslag	2	10 meter	146 meter

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van het (voormalige) bestemmingsplan "Djept" (nu Omgevingsplan gemeente Veldhoven) waarop de omliggende bedrijvigheid is aangeduid.



Figuur 25: Ligging planlocatie ten opzichte van bedrijvigheid in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden wordt tot de conclusie gekomen dat ten aanzien van omliggende bedrijvigheid in beginsel ruimschoots voldaan wordt aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Enkel wordt ten aanzien van de niet-agrarische bedrijvigheid aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven niet voldaan aan de geldende richtafstand van 10 meter. Derhalve dient onderbouwd te worden om welke reden, ondanks de omstandigheid dat niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand, met de beoogde ontwikkeling toch sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

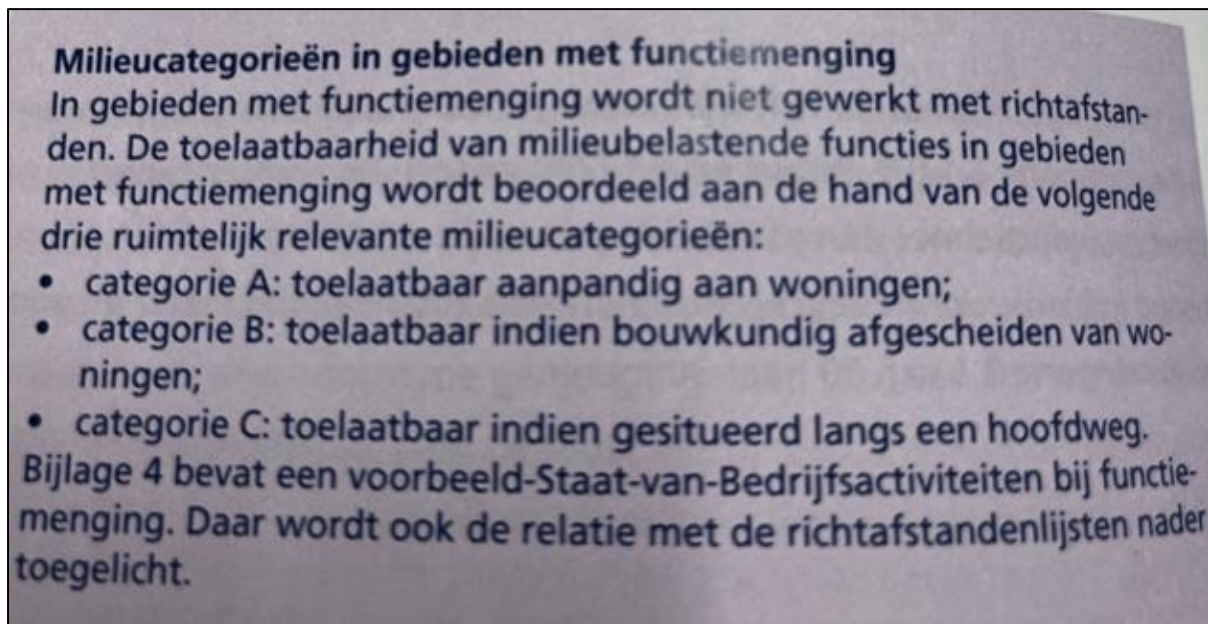
Ten eerste dient inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre de beoogde ontwikkeling een eventuele beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid ter plaatse van de Polderstraat naast 72 te Veldhoven tot gevolg kan hebben. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat in de huidige situatie eveneens niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand van 10 meter. Het huidige bouwvlak binnen het plangebied is namelijk grenzend aan de locatie aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven gelegen. Binnen dit bouwvlak zijn onder meer bedrijfsgebouwen toegestaan waarbinnen bedrijvigheid aan de orde kan zijn waar er zich in betrekkelijk permanente mate mensen kunnen begeven. Gelet hierop is er reeds sprake van de planologische mogelijkheid dat binnen de richtafstand van 10 meter van de bedrijvigheid aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven binnen een bedrijfsgebouw ter plaatse van het plangebied een gevoelige functie aanwezig is. Verder is de functieaanduiding 'bedrijfswoning', waarbinnen een gevoelige functie in de hoedanigheid van bewoning binnen een bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied is toegestaan, op een kortste afstand van circa 5 meter van het perceel aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven gelegen. De huidige bedrijfswoning is feitelijk op een kortste afstand van circa 5,3 meter gelegen en ook andere milieugevoelige delen van bebouwing zijn op vergelijkbare afstand gelegen. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 26: Afstand milieugevoelige delen plangebied tot bedrijvigheid Polderstraat naast 72 Veldhoven

Gelet hierop is in de huidige situatie reeds een gevoelige functie binnen de richtafstand van 10 meter gelegen. Nu in de huidige situatie reeds niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand van 10 meter heeft de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het niet-agrarische bedrijf aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven tot gevolg. Te meer nu bebouwing ter plaatse van de bedrijvigheid aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven reeds in de perceelgrens is gesitueerd. Hierdoor worden de planologische mogelijkheden aldaar reeds volledig benut en bestaat geen mogelijkheid om bebouwing verder in zuidwestelijke richting, in de richting van het plangebied, op te richten. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven tot gevolg.

Ten tweede dient inzichtelijk gemaakt te worden of, ondanks de omstandigheid dat ten aanzien van het niet-agrarische bedrijf aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand, binnen het plangebied toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat sprake is van bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 2. In beginsel worden activiteiten vallende onder milieucategorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar geacht nabij gevoelige functies in gebieden waar sprake is van functiemenging. Dit zijn namelijk activiteiten die in gebieden met functiemenging direct naast woningen aanwezig kunnen zijn zonder ruimtelijk relevante milieuhinder te veroorzaken. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 27 Uitsnede VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009: milieucategorieën in gebieden met functiemenging

In gebieden waar sprake is van een functiemenging kan immers bovendien de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' worden toegepast. Aangezien in casu sprake is van een woongebied met een sterke mate van functiemenging kan hiervan worden uitgegaan. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met functiemenging namelijk niet altijd worden gewerkt met de systematiek van richtafstanden en afstandstappen. Dit vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert daarom drie categorieën (A, B en C), zoals te zien is in de afbeelding in deze paragraaf:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De bedrijvigheid binnen het aangrenzende bedrijfsperceel laat zich, gelet op diens aard en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging', typeren als bedrijvigheid in categorie B. Hierdoor is sprake van activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend. Dit wanneer zij bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies. Hier is in casu sprake van, waardoor geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is het relevant om op te merken dat bij voornoemde afstandsbeoordeling is uitgegaan van de afstand van de perceelsgrens van het plangebied tot het nabijgelegen bouwvlak. De beoogde nieuwe woningen worden niet in de perceelsgrens gesitueerd, maar bevinden zich binnen aangewezen bouwvlakken en zijn op een kortste afstand van circa 1,5 meter, circa 9 meter en

circa 19,4 meter van het nabijgelegen bouwvlak gelegen. Daar komt bij dat de richtafstand van 10 meter van toepassing is voor het hinderaspect geluid. Ten aanzien van de overige hinderfactoren geur, stof en gevaar wordt wel voldaan aan de geldende richtafstanden.

Betreffende het hinderaspect geluid kan, ter aanvulling op de omstandigheid dat binnen gebieden met functiemenging dergelijke bedrijvigheid geacht kan worden uitgeoefend nabij woningen wanneer deze bouwkundig zijn afgescheiden, opgemerkt worden dat bedrijfsbebouwing ter plaatse van het bedrijfsperceel ten noordoosten van het plangebied dusdanig is uitgevoerd en gesitueerd dat deze dient ter afscherming van eventueel geproduceerd geluid op locatie. Aan de zijde van de planlocatie zijn geen gevelopeningen aanwezig van waaruit zich geluidsemisatie in de richting van het plangebied kan voordoen. Deze gevelopeningen bevinden zich aan de noordoostelijke zijde van de bebouwing en bevinden zich op grotere afstand van de planlocatie. Ook concentreren de verkeersbewegingen ter plaatse van de niet-agrarische bedrijfslocatie aan de Polderstraat naast 72 te Veldhoven zich niet aan de zijde van het plangebied, maar verder in overwegend noordoostelijke richting. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie, meer specifiek ter plaatse van de beoogde woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Te meer nu binnen de locatie aan de Polderstraat naast 72 sprake is van categorie 2 bedrijvigheid en sprake is van een gebied waar sprake is van een sterke functiemenging. Immers, in beginsel worden activiteiten vallende onder milieucategorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar geacht nabij gevoelige functies in gebieden waar sprake is van functiemenging.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat in het Omgevingsplan gemeente Veldhoven met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder maximale waarden zijn opgenomen. Zo geldt onder meer 55 dB(A) als maximale waarde voor geluid (langtijdsgemiddelde) op een geluidsgevoelig gebouw. De bedrijfsvoering binnen het aangrenzende bedrijfsperceel is gebonden te voldoen aan deze waarden, waardoor aan de hand hiervan ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd.

5.4.2 Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- en 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

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

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

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect 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 vooralsnog dezelfde gebouwen geurgevoelig als onder de Wgv in de bepaling van geurbelasting door veehouderijen.

5.6.2 Onderzoek

Geurgevoelige objecten

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van drie geurgevoelige objecten. Verder blijft eveneens één geurgevoelig object in de hoedanigheid van een bedrijfswoning behouden waarbinnen een gebruikswijziging naar burgerwoning plaatsvindt. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect geur en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Het plangebied bevindt zich te midden in het stedelijk gebied van Veldhoven. Binnen de directe omgeving van het plangebied komen geen veehouderijen voor. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg. Immers, aangezien in de directe nabijheid van het plangebied geen veehouderijen voorkomen, zijn andere geurgevoelige objecten op kortere afstand van deze veehouderijen reeds maatgevend voor diens ontwikkelingsmogelijkheden.

Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te

verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgrondbelasting (ouE/m³)	Achtergrondbelasting (ouE/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10 – 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 – 38	25 – 30	Slecht
19 – 25	38 – 50	30 – 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

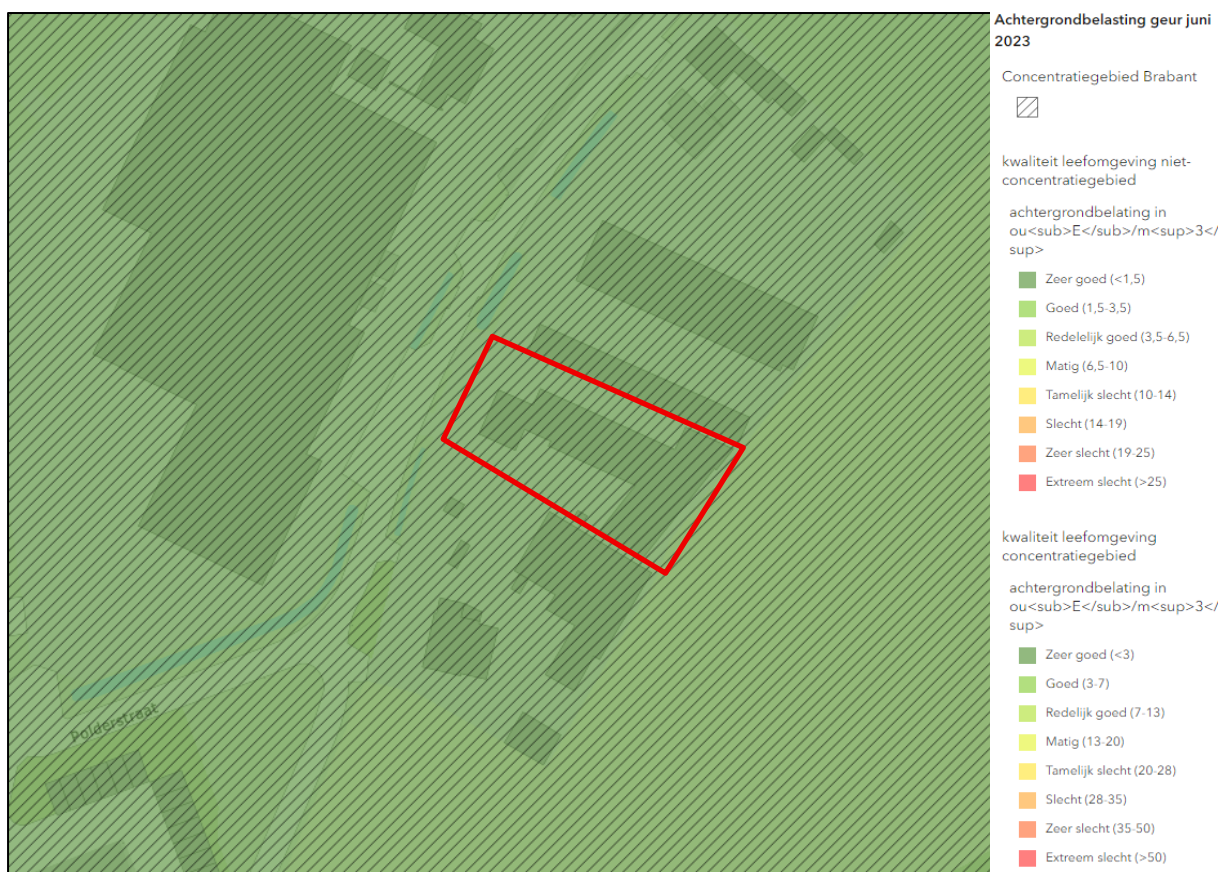
Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB (peildatum juni 2023) valt op te maken dat binnen de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting tussen de 0-3 ouE/m³, zijnde 'zeer goed'. Gelet hierop is binnen de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven.





Figuur 28: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB peildatum juni 2023 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Hierdoor wordt niet toegekomen aan een toetsing aan de voorgrondbelasting.

5.6.3 Conclusie

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

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.

Archeologie

5.7.1 Wettelijk kader

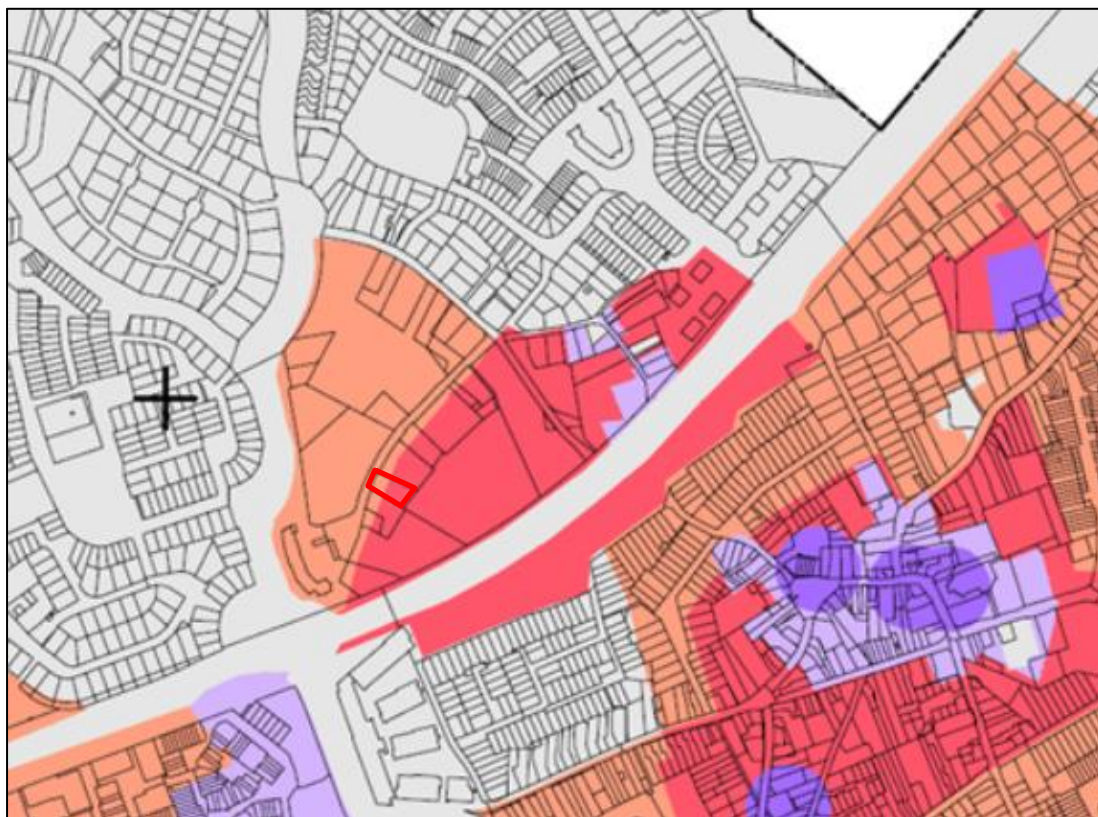
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk 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 bevinden zich op de beleidsadvieskaart verschillende categorieën met archeologische (verwachtings)waarden, te weten 'categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde' en 'categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde'. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 29 Beleidskaart archeologie gemeente Veldhoven (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

5.7.2 Toetsing plan

Verder is het gemeentelijk archeologiebeleid eveneens vervat in het huidige planologische kader. Binnen de planlocatie zijn op grond van het bestemmingsplan "Djept" de dubbelstemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" opgenomen. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" rust ter plaatse van de overwegend noordwestelijke zijde. Hierbinnen zijn de navolgende bouwregels van toepassing (*in cursief*):

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. *ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;*
- b. *een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² of minder diep reikt dan 0,40 meter beneden maaiveld.*

Ter plaatse van het resterende en het overgrote gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" van toepassing. Hierbinnen zijn de navolgende bouwregels van toepassing (*in cursief*):

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. *ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;*
- b. *een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 meter beneden maaiveld.*

Beoordeling

Binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" zijn geen bodemingrepen voorzien. Gelet hierop wordt de ondergrens voor bouwwerken nadrukkelijk niet overschreden. Binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" wordt voorzien in de realisatie van één nultredenwoning met een oppervlakte van circa 62,5 m² en in de realisatie van twee woningen in het type twee-onder-een-kapwoning met elk een oppervlakte van circa 67,5 m². Ook wordt ter plaatse een drietal bergingen gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 18 m². Gelet hierop wordt binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" voorzien in de realisatie van bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van circa 215,5 m². Dit maakt dat de ondergrens voor bodemingrepen niet wordt overschreden en geen verplichting geldt tot het overleggen van een archeologisch rapport. Dit aangezien kan worden aangenomen dat archeologische waarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling aan de orde is ter plaatse van een bestaand bouwperceel waarop reeds intensieve bebouwing aanwezig is. De beoogde woningen worden bijna volledig gerealiseerd ter plaatse van gronden waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig. Hierdoor kan worden aangenomen dat ter plaatse reeds sprake is van geroerde grond, waardoor het voorkomen van archeologische waarden aldaar niet te verwachten is.

Wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat bij de archeologische opgravingen in Djept intacte en behoudenswaardige archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen. Derhalve dient de sloop plaats te vinden volgens de 'Richtlijn sloop en archeologie Veldhoven' d.d. 27 november 2024. Een en ander zal bij een verdere planvorming, te weten bij de sloop- en bouwactiviteit in acht worden genomen. Ook dient de locatie na de sloop onderzocht te worden middels een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Uitgangspunt is derhalve dat ten behoeve van deze procedure geen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd, maar bij een verdere planvorming. Archeologische waarden ter plaatse zullen worden beschermd door in het onderhavige TAM-omgevingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' op te nemen.

Cultuurhistorie/landschap

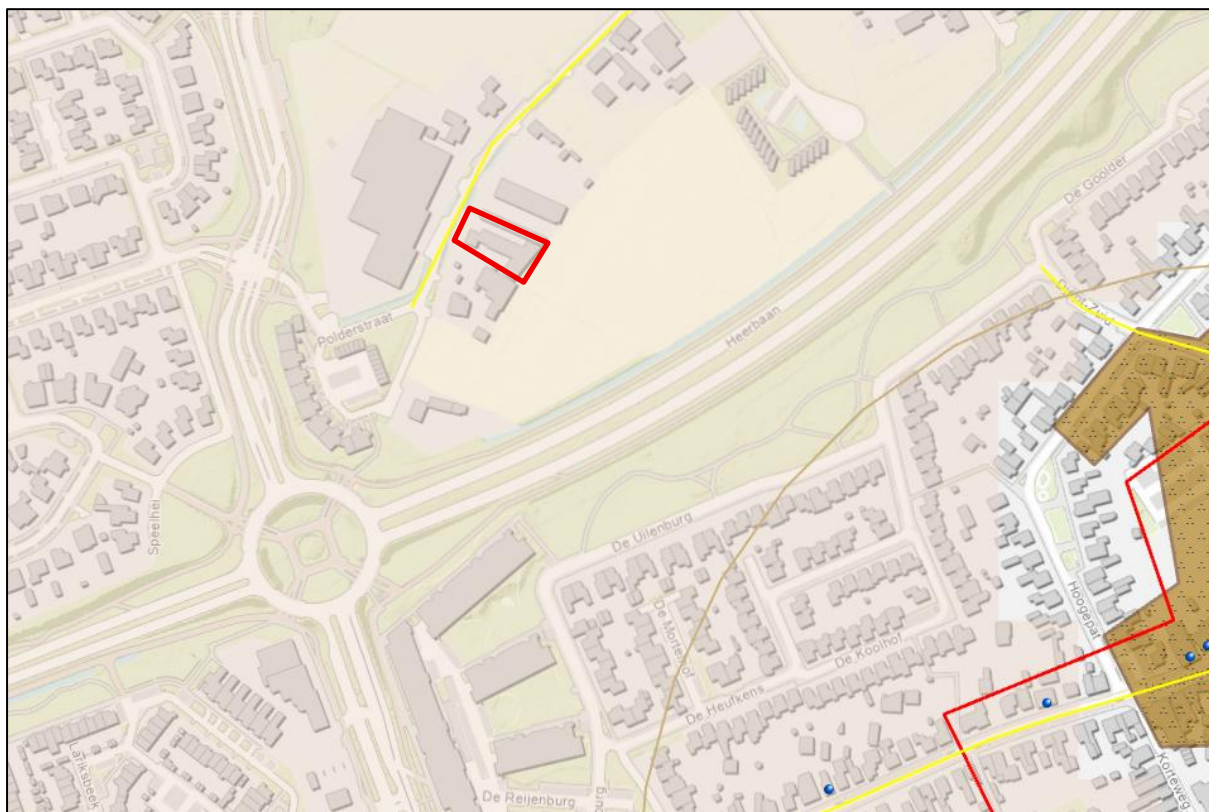
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten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

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 30 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2024 (CHW) (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

De planlocatie bevindt zich binnen de regio De Kempen, hetgeen is aangemerkt als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Het cultuurhistorisch belang van deze regio wordt als volgt beschreven (*in cursief*):

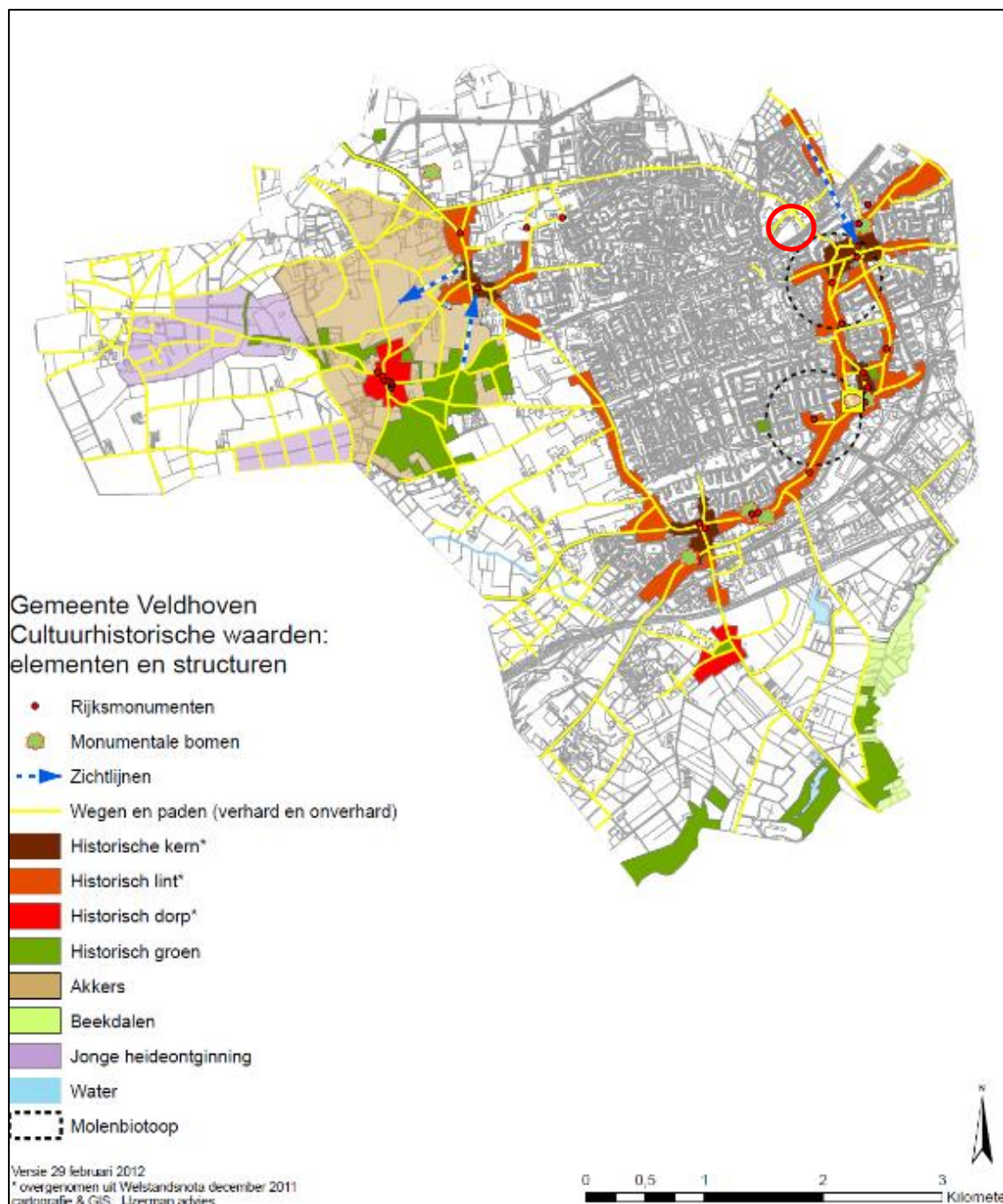
'De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige klein-schaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland'.

De beoogde ontwikkeling doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van De Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Immers, de beoogde ontwikkeling is aan de orde ter plaatse van bestaand ruimtebeslag. Vanwege de beperkte schaal en de ligging van het planvoornemen binnen bestaand stedelijk gebied, kan geconcludeerd worden dat cultuurhistorische waarden van De Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang hierdoor niet in het geding komen.

Verder dient opgemerkt te worden dat de Polderstraat ter hoogte van het plangebied is aangemerkt als 'Lijn van redelijk hoge waarde' (historische geografie). De beoogde ontwikkeling doet echter geen afbreuk aan de ruimtelijke opbouw en het heersende straatbeeld ter plaats van de Polderstraat. Immers, de huidige bedrijfswoning aan de voorzijde van het plangebied blijft onverminderd behouden. De beoogde herontwikkeling is hoofdzakelijk aan de orde ter plaatse van het achtererf die niet in directe relatie staat tot de Polderstraat. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet van negatieve invloed is op de Polderstraat als zijnde een 'Lijn van redelijk hoge waarde' (historische geografie).

Beleid gemeente Veldhoven

Op gemeentelijk niveau is eveneens een kaart voorhanden waarop cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Veldhoven zijn aangeduid, te weten de kaart 'Cultuurhistorische waarden: elementen en structuren'. Een en ander zoals opgenomen in de Welstandsnota 2011. In het onderstaande is een relevante uitsnede hiervan opgenomen.



Figuur 31 Uitsnede kaart Cultuurhistorische waarden: elementen en structuren (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de Polderstraat ter hoogte van het plangebied is aangeduid als 'Wegen en paden (verhard en onverhard)'. Voor het overige komen in de nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waarden voor. Overeenkomstig de beoordeling ten aanzien van de aanduiding 'Lijn van redelijk hoge waarde' (historische geografie) op grond van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, geldt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de ruimtelijke opbouw en het heersende straatbeeld ter plaats van de Polderstraat. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan de provinciale waardenkaart.

5.7.4 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 en watersystemen

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

Waterschapsverordening Waterschap 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.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

5.8.2 Beleid en ambitie gemeente

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.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- de gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 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 Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt voor de relatie tussen water en ruimte in dat de gemeente Veldhoven bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente Veldhoven moet daarom de opvattingen van Waterschap De Dommel betrekken bij het inschatten van de gevolgen voor het watersysteem. De gemeente is verplicht om deze waterbelangen mee te nemen in de regels die zij in het omgevingsplan voor de fysieke leefomgeving opneemt. Dit is een instructieregel (zie artikel 5.37 Bkl).

5.8.4 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie

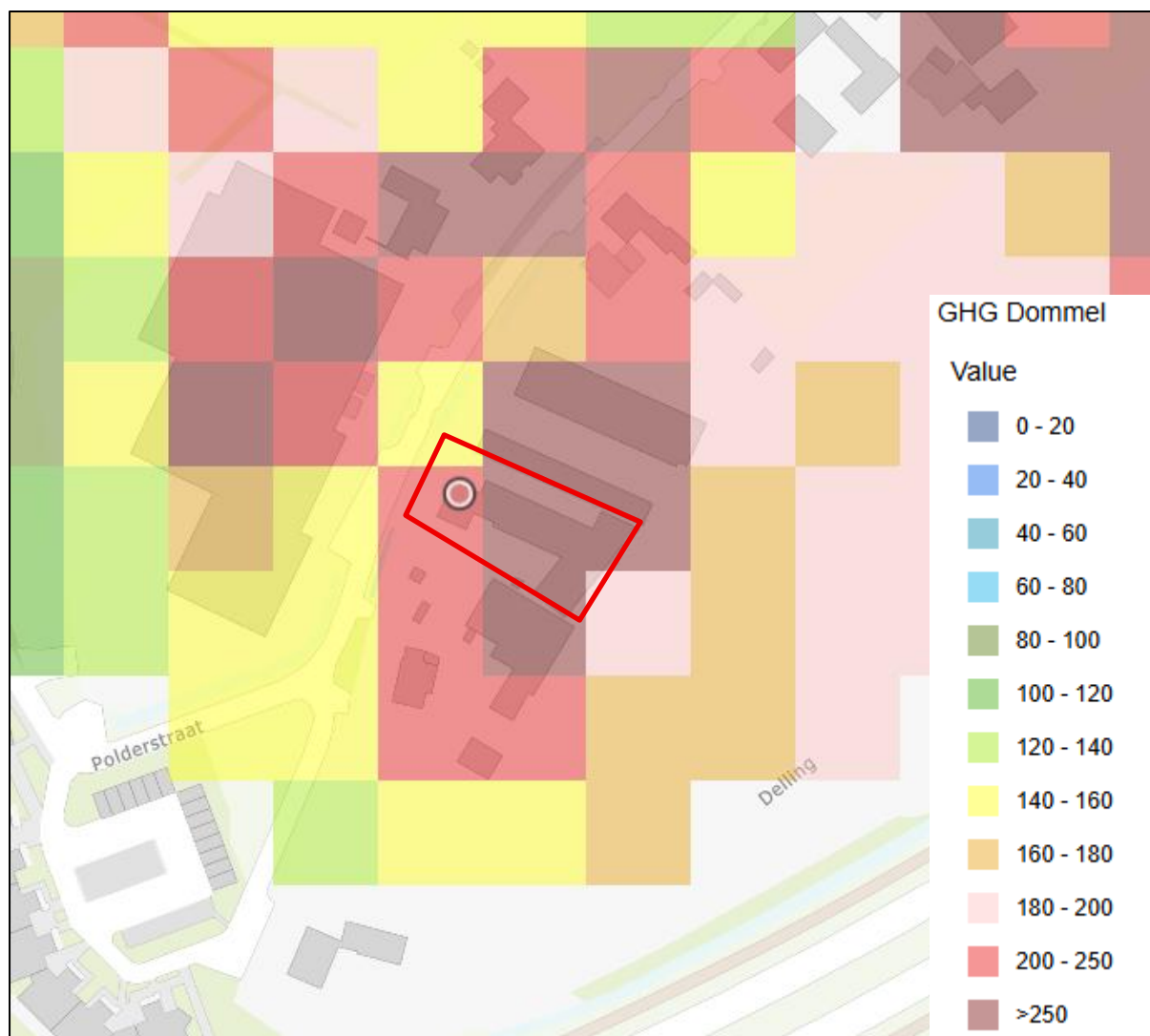
Algemeen

- Ligging plangebied

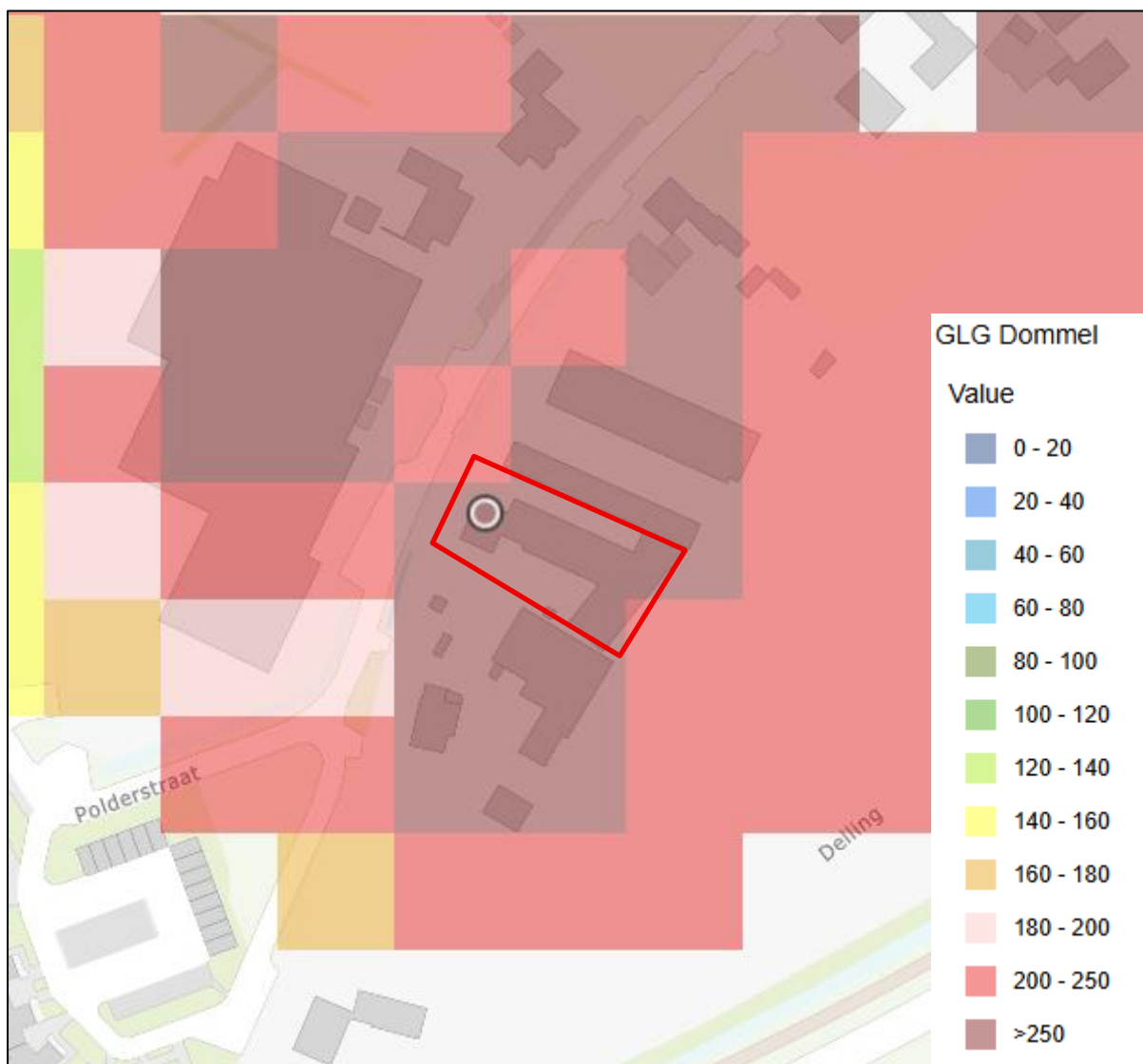
- Bebouwd/onbebouwd en verhard/onverhard oppervlak
- Ligging nabij waterlichamen

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand. Er is sprake van een gemiddelde hoogste grondwaterstand die overwegend varieert tussen 140 cm en meer dan 250 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand bedraagt meer dan 250 cm beneden maaiveld. In onderstaande afbeeldingen zijn de grondwaterstanden weergegeven.



Figuur 32: GHG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning) (Weging van het waterbelang, Waterschap De Dommel)



Figuur 33: GLG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning) (Weging van het waterbelang, Waterschap De Dommel)

Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.



Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen met bijbehorende beschermingszone gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Ook zijn binnen de planlocatie geen B-watgangen gelegen. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Figuur 34: Uitsnede kaart Legger Waterschap De Dommel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Toekomstige situatie

Algemeen

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, geldt op grond van het gemeentelijk waterbeleid dat hemelwater op eigen perceel dient te worden verwerkt. In onderstaande tabel is het huidig en toekomstig verhard oppervlak weergegeven:

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Bebouwing	510	372,5 (hoofdgebouwen) 18 (bergingen) 150 (bijgebouwen)
Overig (erfverharding)	400	240 (inrit en parkeerplaatsen) 100 (overige erfverharding)
Totaal	910	880,5

Gelet op het vorenstaande gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met een toename van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak binnen de planlocatie neemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling zelfs af met circa 29,5 m². Hierdoor heeft het planvoornemen een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie. Dit maakt bovendien dat op grond van het gemeentelijk

waterbeleid geen verplichting geldt tot de realisatie van een waterbergende voorziening. Immers, gemeentelijk waterbeleid schrijft voor dat enkel in het geval sprake is van een toename van het verhard oppervlak voorzien moet worden in een compenserende waterbergende voorziening.

Ondanks de omstandigheid dat zowel op grond van het gemeentelijk als het Waterschapsbeleid geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening geldt, zal de initiatiefnemer voor wat betreft de opvang van hemelwater de voorkeursvolgorde doorlopen. Dit betekent hergebruik – vasthouden (infiltratie in de bodem) – vasthouden (infiltratie in een waterbergingsvoorziening en dan langzaam afvoeren naar het oppervlaktewater) – afvoer naar het hemelwaterriool en als het niet anders kan dan pas afvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel. Ook wordt bij een verdere planvorming nader gekeken naar de mogelijkheid om de nieuwbouw uit te voeren met groene daken.

Met betrekking tot afvalwater dient opgemerkt te worden dat de huidige woning reeds op het gemeentelijk rioolstelsel is aangesloten. De nieuwe woningen worden vanzelfsprekend ook aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Afhankelijk van de exacte kadastrale indeling en verdere uitwerking van het plan, zullen de woningen of ieder een eigen nieuwe aansluiting krijgen op het riool of worden de woningen op de bestaande aansluiting aangesloten. Wanneer de woningen worden aangesloten op de bestaande aansluiting, dient rekening gehouden te worden met de hoogteligging en dient de afwatering geborgd te zijn. Dit onderdeel zal bij een verdere planvorming, te weten bij de bouwactiviteit, nader worden uitgewerkt.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. In casu wordt met het beoogde bouwplan rekening gehouden met het vorenstaande.

5.8.5 Conclusie

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

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, mogelijkerwijs 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:

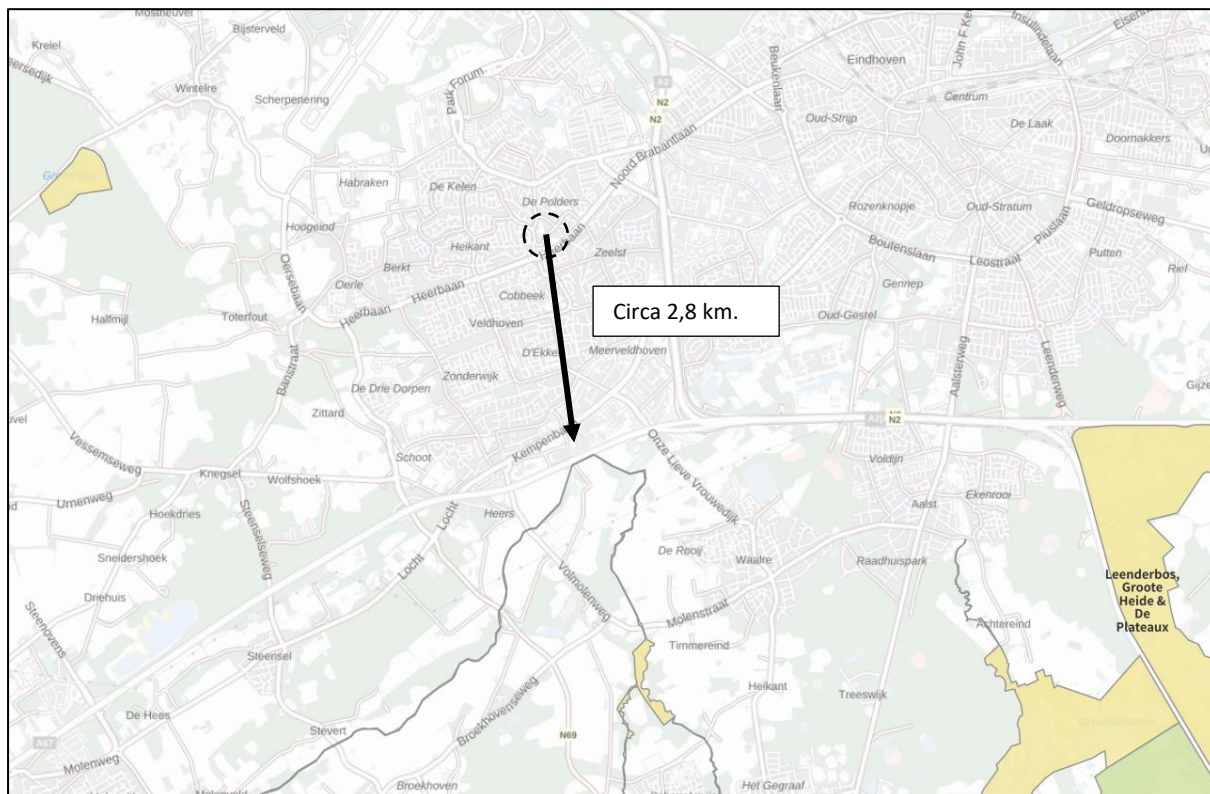
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

5.9.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux op een kortste afstand van circa 2,8 kilometer in overwegend zuidelijke/zuidoostelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.





Figuur 35: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met een zwarte cirkel)

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan in beginsel met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanname te staven is, indien nodig, een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk te maken.

Aanlegfase

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (vanuit een worst-case benadering zijn alle verkeersbewegingen in alle richtingen opgevoerd):

- 224 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 56 zware verkeersbewegingen (vrachtwagens/betonstorters, etc.).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 56 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 56 = 16,8 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2024' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2025) een emissie van 0,8976 gr. NH₃ en 92,4864 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$16,8 \times 0,0008976 \text{ kg} = 0,0143 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$16,8 \times 0,0924864 \text{ kg} = 1,5537 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 448 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 224 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwfase met twee koude starts per dag.

Inzet mobiele werktuigen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen:

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	21 l/j	NO _x	1,9 kg/j
					NH ₃	82,8 g/j
Betonstorters/-pomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	13 l/j	NO _x	1,4 kg/j
					NH ₃	53,0 g/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	15 l/j	NO _x	1,9 kg/j
					NH ₃	61,9 g/j
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	8 l/j	NO _x	0,9 kg/j
					NH ₃	32,2 g/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	50 l/j	NO _x	5,1 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Sloop- mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	955 l/j	80 u/j	57 l/j	NO _x	5,7 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j

Figuur 36: Ingevoerde parameters mobiele bronnen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen kan worden onderverdeeld in een aantal fasen. Het gaat hierbij om: de sloop, het bouwrijp maken, de bouwfase en de woonrijpfase. Per fase wordt in het onderstaande de ureninzet illustratief en kort benoemd. Een en ander zal bij een verdere planvorming voorzien worden van een nadere uitwerking.

Sloop (2 weken):

- Sloop-mobiele kraan: 80 uur;
- Hijskranen: 4 uur;
- Verreikers: 4 uur;

Bouwrijp maken (2 weken):

- Graafmachine: 28 uur;

Bouwfase (10 maanden):

- Betonstorters/pompen: 18 uur;

- Hijskranen: 18 uur;
- Verreikers: 76 uur;

Woonrijpfase (1 maand):

- Minigravers: 56 uur.

Brandstofverbruik

Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, minigravers, hijskranen, verreikers en een mobiele kraan. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. Bij het bepalen van de ureninzet, het brandstofverbruik en de bouwtijd is rekening gehouden met de omstandigheid dat tevens sprake is van sloop van bestaande bebouwing, alsook met de brutovloeroppervlakte van de totale bebouwing. Voor wat betreft de bouwtijd wordt uitgegaan van de omstandigheid dat een en ander één jaar in beslag zal nemen, zoals hiervoor reeds is aangegeven. In onderstaande afbeeldingen is een gebruikelijke formule weergegeven.

$$B = (F_v + F_e) * P_{max} * R$$

B: Het brandstofverbruik in [L/u]
F_v: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021¹).
NB. onder meer afhankelijk van F_e, F_v+F_e kan nooit groter dan 1 zijn.
F_e: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021¹)

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

Draaiuren en brandstofverbruik
 Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:
LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]
D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]
B: Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 37: Gehanteerde formule brandstofverbruik

Inzet van Adblue

De inzet van Adblue is bepaald aan de hand van het normale (gemiddelde) AdBlueverbruik dat in het AUB rapport van TNO staat. Dit aangezien de exacte gegevens van het AdBlueverbruik niet bekend zijn. Voor de mobiele werktuigen geldt 6% van het dieselverbruik.

Ter verduidelijking is een en ander in onderstaand schema samengevat:

Activiteit	Bouwtijd	Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (KW)	Draaiuren
Sloop	2 weken	Sloop-mobiele kraan	Va. 2015	Diesel	200	80
		Hijskraan	Va. 2015	Diesel	200	4
		Verreikers	Va. 2015	Diesel	200	4
Bouwrijp maken	2 weken	Graafmachine	Va. 2015	Diesel	200	28
Bouwfase	10 maanden	Betonstorters/-pompen	Va. 2015	Diesel	200	18
		Hijskranen	Va. 2015	Diesel	200	18
		Verreikers	Va. 2015	Diesel	200	76
Woonrijpfase	1 maand	Minigravers	Va. 2015	Diesel	60	56

Activiteit	Werktuig	Brandstof-verbruik per uur	Tot. brandstof-verbruik	AdBlue (liters)	Totale emissie (kg Nox/j)	Totale emissie kg (NH3/j)
Sloop	Sloop-mobiele kraan	19,54	1.563	94	8,7	0,4
	Hijskraan	19,54	78	5	0,42	0,02
	Verreikers	10,5	42	3	0,25	0,01
Bouwrijp maken	Graafmachine	19,54	547	33	3,0	0,1
Bouwfase	Betonstorters/-pompen	19,54	352	21	2,0	0,08
	Hijskranen	19,54	352	21	1,9	0,2
	Verreikers	10,5	798	48	4,85	0,19
Woonrijpfase	Minigravers	6,24	349	21	2,1	0,08

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat ook in het geval van bovenstaand 'worst-case' scenario de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Gebruiksfase

Ook is voor wat betreft de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksfase de volgende aannames gedaan:

- CV-installatie ter plaatse van om te zetten bedrijfswoning met gasverbruik van ca. 3.100 m³ = 2,2 kg NOx);
- Beoogde woningen gasloos;
- 30 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen);
- 16 koude starts per dag als gevolg van licht verkeer. Gebaseerd op vier woningen met elk 2 koude starts per dag en 8 parkeerplaatsen met elk 1 koude start per dag gelet op eventuele bezoekers.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

5.9.3 Soortenbescherming

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen. De planlocatie bevindt zich binnen de bestaande bebouwde kom en het stedelijk gebied van Veldhoven. Binnen de planlocatie is reeds een intensief gebruik toegestaan in de hoedanigheid van niet-agrarische bedrijvigheid in combinatie met bewoning binnen één bedrijfswoning met aanhorigheden. Verder bevindt de planlocatie zich op betrekkelijk korte afstand van drukke ontsluitingswegen en wordt het plangebied aan alle zijden omgeven door intensief gebruikte gronden, waaronder gronden waar een woongebruik is toegestaan, een gebruik ten behoeve van detailhandel en een gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de gronden behorende tot het plangebied in de huidige situatie nagenoeg volledig zijn bebouwd met uitzondering van enkele ondergeschikte delen waar een intensief gebruikte tuin aanwezig is. Ook ontbreekt het ter plaatse aan vermeldenswaardig groenstructuren en houtopstanden. Het vorenstaande maakt dat de aanwezigheid van beschermde soorten binnen de planlocatie in zijn algemeenheid niet te verwachten is.

Wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat met het planvoornemen circa 340 m² aan bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Ook al is het voorkomen van beschermde soorten aldaar vanwege de ligging gelet op vorenstaande passage niet te verwachten, is vanwege de sloop van bebouwing een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Immers, op voorhand is niet uit te sluiten dat ter plaatse sprake is van de aanwezigheid van bijvoorbeeld verblijfs- of rustplaatsen van beschermde soorten. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden hieronder weergegeven (*in cursief*):

- *Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties in de te slopen of te renoveren structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.*
- *Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.*

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.9.4 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.

In de huidige situatie is binnen de planlocatie een bedrijfsbestemming van toepassing. Hierbinnen zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, zoals opgenomen in de bijlage van de regels. Dergelijke bedrijvigheid laat zich conform de CROW-normeringen het beste typeren als 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (Industrie, laboratorium, werkplaats). Voor dergelijke bedrijvigheid geldt binnen sterk stedelijk gebied een maximale verkeersgeneratie van 9,2 verkeersbewegingen per 100 m². Uitgaande van de oppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen wordt voor wat betreft de bedrijvigheid tot een maximale en theoretische verkeersgeneratie van 33 verkeersbewegingen gekomen. Verder gaat de huidige

bedrijfswoning gepaard met maximaal 8,1 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop gaat het huidige gebruik van het plangebied gepaard met maximaal 41 verkeersbewegingen.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling naar wonen. In de beoogde situatie bevinden zich binnen de planlocatie vier woningen, waarvan één vrijstaande woning en drie huurwoningen in de vrije sector (dure segment). Voor de om te zetten bedrijfswoning geldt, overeenkomstig de huidige situatie, een maximale verkeersgeneratie van 8,1 verkeersbewegingen per etmaal. Verder gaan de drie huurwoningen in het vrije segment gepaard met maximaal 7,2 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop gaat het beoogde gebruik binnen de planlocatie in zijn totaliteit gepaard met maximaal 30 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een beperkte afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

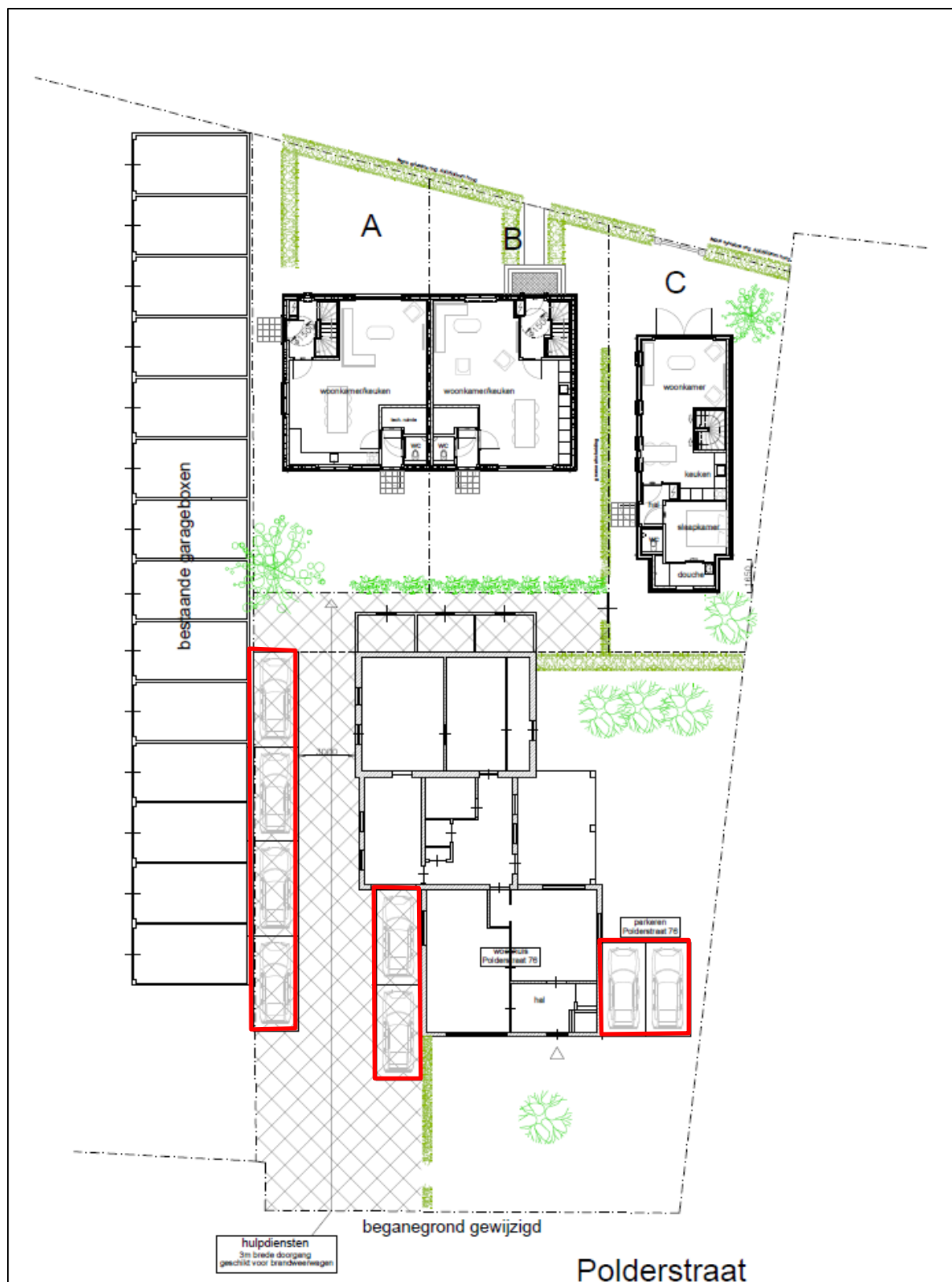
Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de planlocatie is gelegen aan de Polderstraat. De Polderstraat betreft ter hoogte van het plangebied een lokale doorgaande weg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Smelen in overwegend noordoostelijke richting begeeft en vice versa. Verder biedt de Polderstraat reeds ontsluiting aan diverse woningen en aan diverse niet-agrarische bedrijfsfuncties. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat het aantal verkeersbewegingen in beoogde situatie zal wegvallen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse van de Polderstraat ter hoogte van het plangebied. Gelet hierop zal de normale afwikkeling van verkeer niet in geding komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling een beperkte afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

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.

In de beoogde situatie bevinden zich binnen de planlocatie een viertal wooneenheden. De bestaande om te zetten bedrijfswoning betreft een vrijstaande woning. Voor een dergelijke vrijstaande woning geldt binnen 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats. De beoogde nieuwe woningen laten zich conform de Parkeernormennota 2021 bestempelen als 'Huur, huis, vrije sector'. Voor een dergelijke woning in het type 'Huur, huis, vrije sector' geldt binnen 'Rest bebouwde kom' een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Gelet hierop wordt tot een totale parkeerbehoefte van 7,5 (afgerond 8) parkeerplaatsen gekomen. Het parkeren zal in de beoogde situatie volledig op eigen terrein worden opgelost, waardoor wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In zijn totaliteit worden binnen de planlocatie namelijk 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ter volledigheid is in deze paragraaf een situatieschets van de beoogde situatie weergegeven waarop de beoogde parkeerplaatsen zijn aangeduid.



Figuur 38: Situatieschets beoogde situatie met parkeerplaatsen (parkeerplaatsen zijn indicatief voorzien van rode omlijning)

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 Bopa kan volgens artikel 8.0a lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) alleen worden verleend 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.

Toetsing plan

Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Binnen een afstand van 200 meter van de planlocatie bevindt zich geen varkenshouderij. Verder bevindt zich binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie eveneens geen pluimveehouderij.

Gelet hierop kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect endotoxine.

Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Binnen de gemeente Veldhoven zijn onderstaande veehouderijen aanwezig waar in een bedrijfsmatige omvang (meer dan 50) geiten worden gehouden (tevens is de afstand tot de planlocatie weergegeven):

- Toterfout 13 Veldhoven (circa 3,8 kilometer).

Het voorgaande laat zien dat binnen de gemeente Veldhoven slechts één geitenhouderij in bedrijfsmatige omvang aanwezig is. Dit betreft de geitenhouderij aan de Toterfout 13 te Veldhoven op een kortste afstand van circa 3,8 kilometer.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van omliggende geitenhouderijen ruimschoots wordt voldaan aan de minimale afstandsmaat van 2 kilometer. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen sprake is van gezondheidsrisico's en derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen eventueel in de omgeving voorkomende geitenhouderijen en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient in ogenschouw genomen te worden dat tussen de planlocatie en eventueel in de omgeving voorkomende geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor eventueel voorkomende geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen worden gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Spuitzones

Er is geen vigerend beleid om te toetsen aan het aspect spuitzones. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen. Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
 - Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
 - Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
 - Teelt in de open lucht of containerteelt.
 - Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
- Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

Wanneer de situatie nabij de planlocatie locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat de planlocatie midden binnen het stedelijk gebied van Veldhoven zijn gelegen. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn dan ook geen agrarische gronden gelegen waar het mogelijk is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Dit betekent dat geconcludeerd kan worden dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op spuitzones.

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.

Toetsing plan

Luchtverontreiniging

Blootstelling aan luchtverontreiniging veroorzaakt ernstige gezondheidseffecten, ook onder de wettelijke normen. In paragraaf 5.3 is reeds inzicht gegeven in het aspect luchtkwaliteit.

Omgevingsgeluid

Geluid in de leefomgeving veroorzaakt hinder en verstoort activiteiten en slaap. Dat kan leiden tot chronische effecten, zoals hart- en vaatziekten. Naar verwachting zal dit probleem in de komende jaren groeien. GGD'en zetten zich daarom in voor een gezonde leefomgeving met een gezond geluidsniveau. In paragraaf 5.2 van de onderhavige onderbouwing is reeds inzicht gegeven in het aspect geluid.

Klimaat

Klimaatverandering heeft een grote impact op de gezondheid. Het is dus ook in het belang van onze gezondheid om klimaatverandering tegen te gaan. Sommige klimaatmaatregelen leiden ook direct tot gezondheidswinst. Andere maatregelen hebben echter neveneffecten die een risico kunnen vormen voor de gezondheid. De GGD'en roepen daarom op om bij besluiten ook de effecten op de gezondheid expliciet mee te wegen. Binnen het plangebied worden diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen. Verder maakt de planlocatie onderdeel uit van de woningbouwlocatie 'Djept', hetgeen een woningbouwlocatie in een groene omgeving betreft.

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.

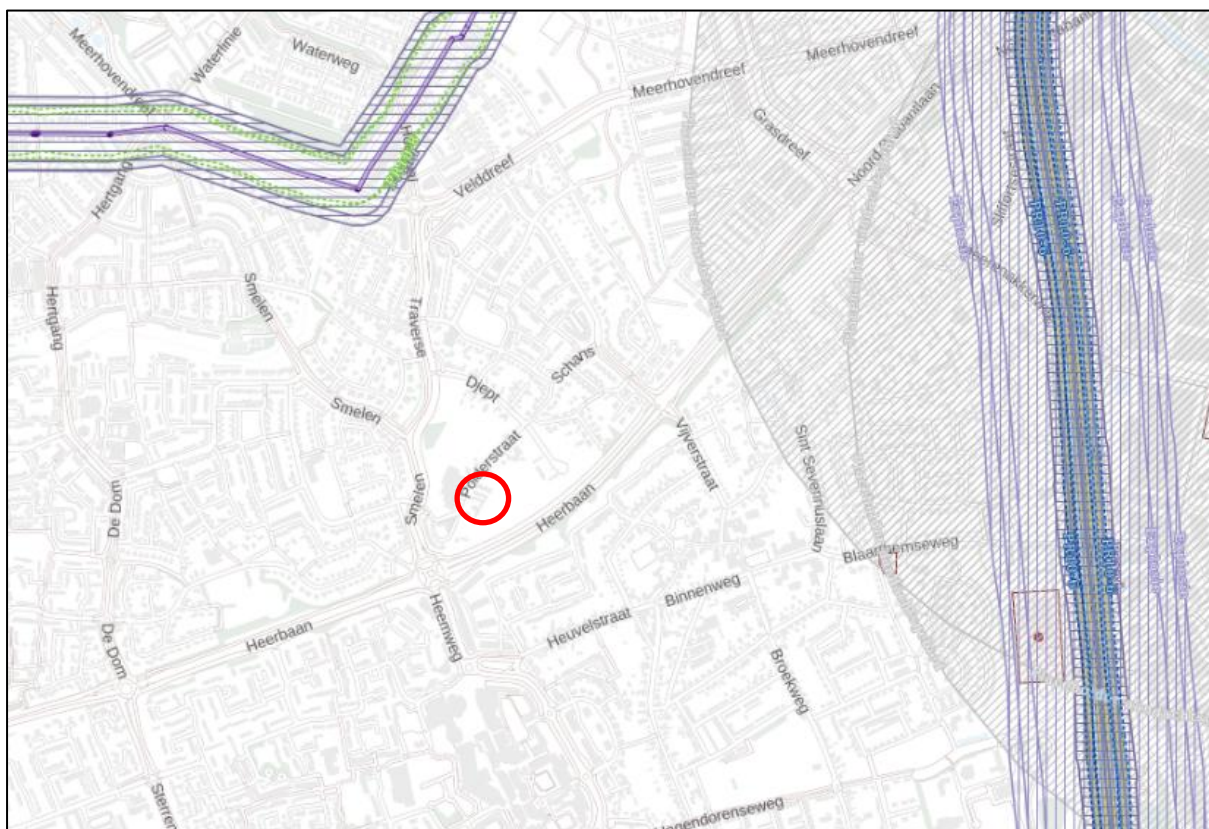
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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, verpakken 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 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van drie gevoelige functies en met het behoud van één gevoelige functie. Hierdoor is een toetsing aan het woon- en leefklimaat in het kader van omgevingsveiligheid relevant.



Figuur 39: Uitsnede Atlas Leefomgeving (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

De planlocatie is, zoals weergegeven in de afbeelding in deze paragraaf, niet gelegen binnen een aandachtsgebied of PR-contour van onder meer risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart betreft de meest nabijgelegen risicobron een gasleiding op een kortste afstand van circa 830 meter in overwegend noordwestelijke richting. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten het brandaandachtsgebied en PR 10-8 contour. Verder bevindt de planlocatie zich op korte afstand van circa 1,5 kilometer van de A2/N2. Hiermee bevindt de planlocatie zich ruimschoots buiten het invloedsgebied, het gifwolkexplosieeaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied, brandaandachtsgebied en PR 10-6 contour.

Verder bevindt zich in de directe nabijheid van het plangebied, te weten aan de overzijde van het plangebied, een vuurwerkopslag. De grootste achterwaartse veiligheidsafstand betreft 8 meter (met betrekking tot de opslag van 2.000 kilo in de bufferbewaarplaatsen). Aangezien de ontwikkeling is gelegen buiten deze afstand, van de (buffer)bewaarplaatsen, vormt het aspect omgevings geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5.12.4 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 Onderzoek

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:
 - a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
 - b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Hier is in casu geen sprake van. Gelet hierop geldt zowel geen mer-plicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet en geen mer-beoordelingsplicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5.13.5 Conclusie

Nu geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, geldt geen verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Veldhoven geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Immers, nu in casu sprake is van een bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Veldhoven hiertoe ook verplicht. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Veldhoven en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Verder heeft de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst gesloten ten aanzien van nadeelcompensatie. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in nadeelcompensatie niet voor rekening van het gemeentebestuur komen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Participatie

Participatie is een verplicht onderdeel is in het geval sprake is van een herziening van het Omgevingsplan. Zo dient de gemeente in het geval een herziening van het Omgevingsplan wordt voorbereid daarvan een kennisgeving te doen. In deze kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal vormgeven. Dit staat in artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit. Verder dient ook op het moment dat een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld in het vaststellingsbesluit te staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken zijn bij de voorbereiding en wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betreft, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

In het onderhavige geval heeft participatie, gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, plaatsgevonden in de hoedanigheid van een omgevingsdialoog. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen heeft geuit. Gelet hierop gaf de gevoerde omgevingsdialoog geen aanleiding om het plan aan te passen naar gelang wensen en/of bezwaren vanuit omwonenden. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn reeds gedeeld met de gemeente Veldhoven.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

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

1. De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft over het plan de volgende adviezen met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorziening gegeven:
 - a. Bereikbaarheid
Het is niet zeker dat de voorkeursroute altijd bruikbaar is. Dit betekent dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor de hulpdiensten. Dit is vooral van belang voor routes die toegang geven tot
bouwwerken bestemd voor het verblijf van personen.
Daarom stellen we hier dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn. De ontwikkeling is via de Polderstraat te bereiken voor hulpdiensten waarna de drie te realiseren woningen te bereiken zijn via een doodlopende weg. Als de opstelplaats (van het brandweervoertuig) binnen de 40 meter van de voordeur van de woningen mogelijk is dan voldoet de situatie qua bereikbaarheid. Op basis van de overlegde documenten beoordelen wij dat de opstelplaats mogelijk is aan de noordelijke zijde van de bestaande woning (De op tekening voorgestelde 3 meter brede doorgang geschikt voor brandweerwagens voldoet niet qua breedte) en hiermee de situatie hiermee voldoet qua bereikbaarheid.
 - b. Bluswatervoorziening
Binnen de ontwikkeling worden voor zover wij uit de stukken hebben kunnen opmaken woonfuncties gerealiseerd met een maximaal aantal bouwlagen van twee. Op basis van de leidraad dient er voor deze functie binnen 15 minuten een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Middels de aanwezige ondergrondse brandkranen ter hoogte van de Polderstraat 68 en 76 wordt hier aan voldaan.

Deze adviezen leiden niet tot aanpassingen van het plan en zijn ter kennisneming aangenomen.

2. Waterschap De Dommel heeft gevraagd het plan op de volgende punten nader te onderbouwen:
 - a. Wat voor rioolstelsel ligt er en hoe wordt er omgegaan met huishoudelijk afvalwater en hemelwater?
Omdat het gaat om nieuwbouw dient de initiatiefnemer qua opvang van hemelwater de voorkeursvolgorde te doorlopen: hergebruik -vasthouden (infiltratie in de bodem) – vasthouden (infiltratie in een waterbergingsvoorziening en dan langzaam afvoeren naar het oppervlaktewater) – afvoer naar het hemelwaterriool en als het niet anders kan pas afvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwbouw zou verder uitgevoerd kunnen worden met groene daken. Het heeft niet de voorkeur van Waterschap De Dommel, maar er kan ook gedacht worden aan infiltratiekragen. Hier is echter meer onderzoek voor nodig.
 - b. De tabel op pagina 66 van de onderbouwing mag verder worden uitgewerkt met o.a. bijgebouwen, realistische erfverharding, verkeer en onverhard terrein c.q. groen.

Paragraaf 5.8 'Water en watersystemen' van de onderbouwing is met de gevraagde informatie aangevuld.

6.2.3 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het gemeenteblad via het LVBB. De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb).

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 17 oktober 2025 tot en met 27 november 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van tervisielegging zijn géén zienswijzen ingediend.

6.2.4 Vaststelling

Het college heeft het TAM-omgevingsplan op 6 januari 2026 vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Plansystematiek

Het Omgevingsplan zal herzien worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze TAM-IMRO systematiek biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening 'ruimtelijke plannen' het Omgevingsplan te wijzigen. Dit omgevingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.TAMOPH22c-0401. Het omgevingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een onderbouwing. In de onderbouwing wordt gemotiveerd waarom sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Ondanks het feit dat de onderbouwing geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de onderbouwing wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Het Omgevingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een functie gekregen. De functies en de aanduiding(en) zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming/functie kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een ondergrond getekend.

7.3 Toelichting op de regels

De Omgevingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De Omgevingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Functies

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

7.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, die bestaan uit de begrippen en de wijze van meten.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het Omgevingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.3.2 Functieregels (Functies en activiteiten)

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven functies omschreven en voor welke doeleinden de in die functies opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per functie de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het TAM-Omgevingsplan bevat de volgende functies:

- Verkeer;
- Wonen – Geschakeld;
- Wonen – Vrijstaand.

7.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene milieuregels, algemene aanduidingsregels, algemene aanvullende beoordelingsregels bouwen – met beoordelingsruimte en overige regels.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangsregels en de slotregel van het Omgevingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel zijn eventuele bijlagen opgesomd.



Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie

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

Een omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Naast de regel dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden tevens instructieregels vanuit het Rijk en de provincie.

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

8.2 Conclusie

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de niet-agrarische bedrijfslocatie aan de Polderstraat 72 te Veldhoven te herontwikkelen naar wonen. Dit ten behoeve van de realisatie van drie huurwoningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Aangezien het huidige planologische kader een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid bevat, zou de beoogde ontwikkeling in beginsel mogelijk gemaakt kunnen worden met een zogenaamde binnenplanse Omgevingsplanactiviteit. Echter, een gedeelte van het plangebied is niet voorzien van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'. Verder is na afstemming met de gemeente Veldhoven besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders, dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat een en ander aanvaardbaar is.



Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek;

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;

Bijlage 3 AERIUS-berekening aanlegfase;

Bijlage 4 AERIUS-berekening gebruiksfase;

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna.

