



omgevingsvergunning

# Mansus Veldhoven

Veldhoven

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

**DATUM** 10 oktober 2024  
**IMRO IDN** NL.IMRO.0861.20240389-0001

**PROJECT** Mansus Veldhoven  
**PROJECTLEIDER** 

**OPDRACHTGEVER** WoonInc.  
**PROJECTNUMMER** 20240389

**AUTEUR**   
**STATUS** vastgesteld

## DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

## AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



# Inhoudsopgave

<b>Motivering</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	7
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?	7
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Toetsing aan omgevingsplan</b>	<b>16</b>
3.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	16
3.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>18</b>
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	29
4.3	Gemeentelijk beleid	37
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>45</b>
5.1	Bodem	45
5.2	Geluid	46
5.3	Luchtkwaliteit	48
5.4	Milieubelastende activiteiten	50
5.5	Trillingen	51
5.6	Geur	51
5.7	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	53
5.8	Water en watersystemen	56
5.9	Natuur	60
5.10	Verkeer en parkeren	65
5.11	Gezondheid	66
5.12	Omgevingsveiligheid	69
5.13	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	71





<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>73</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	73
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Belangenafweging en conclusie</b>	<b>75</b>
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	75
7.2	Conclusie	75



## Motivering

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Binnen de regio Eindhoven en in de gemeente Veldhoven heerst momenteel een grote woningnood, onder meer voor kleine huishoudens en spoedzoekers. Dat levert de noodzaak om locaties aan te wijzen waar tijdelijk dan wel permanent woningen gerealiseerd kunnen worden.

Initiatiefnemer is voornemens twintig Heijmans ONE woningen (hierna: H-Ones) die momenteel aan de Djept in Veldhoven staan (figuur 1.1), te verplaatsen naar de locatie gelegen aan de Mansus in Veldhoven. Het initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Veldhoven met daarin (onder andere) het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' (vastgesteld 13-02-1990).



Figuur 1.1 Te verplaatsen H-Ones woningen aan de Djept in Veldhoven  
(Bron: Expertisecentrum Flexwonen)

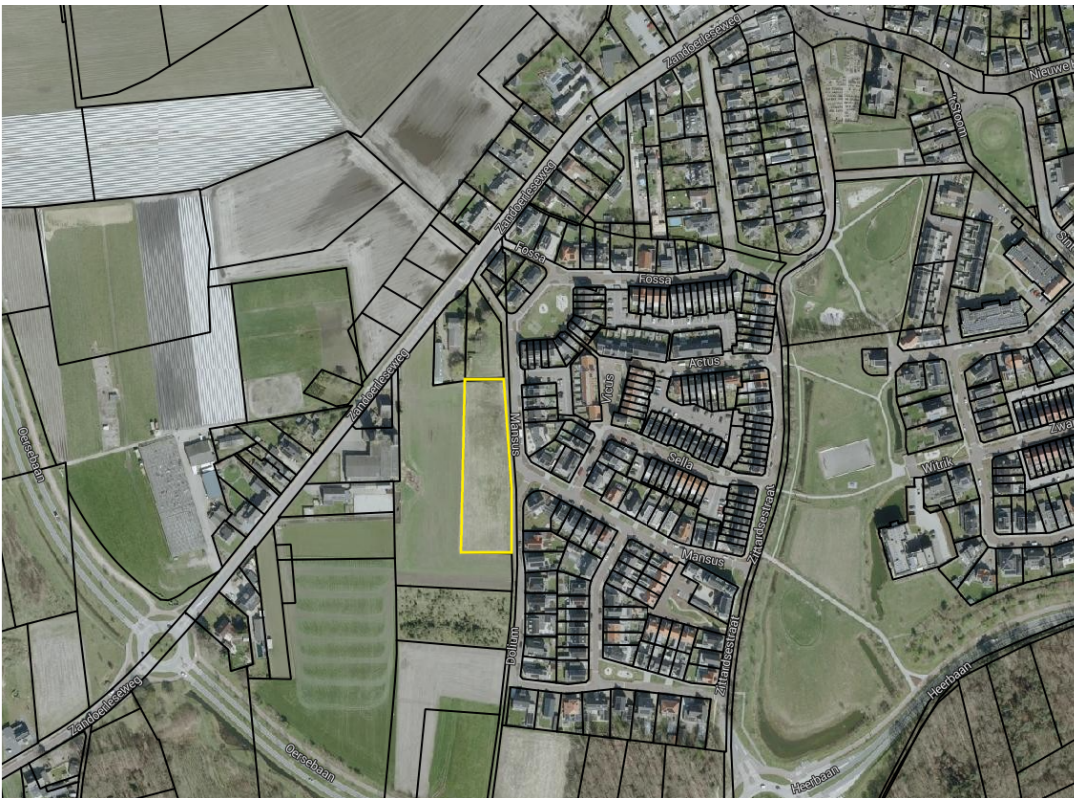
Het college van burgemeester en wethouders hebben de locatie aan Mansus op 22 mei 2024 aangewezen als geschikte locatie voor de 20 tijdelijke woningen. Deze verplaatsing draagt op verschillende manieren bij aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Veldhoven: door deze verplaatsing kunnen 300 woningen worden gerealiseerd op Djept en aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Anderzijds heeft de gemeente Veldhoven in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. Het planvoornemen draagt bij aan die opgave.

In het kader van de ruimtelijke procedure is voorliggende motivering opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied omvat het kavel aan Mansus in Veldhoven, direct ten westen van de kern Oerle. Het perceel, kadastraal bekend als VHV01-G-360, is 4.920 m<sup>2</sup> groot en momenteel in gebruik als agrarisch grasland.

Het projectgebied grenst aan de oostzijde aan de wegen Mansus en Dolium. Aan de zuid- en westzijde grenst het projectgebied aan agrarische gronden. Aan de noordzijde ligt een woonperceel. De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Ligging en begrenzing projectgebied (Bron: Kadastrale kaart)


## 1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

- Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
- Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a lid 2 Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Deze beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat



betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

## **1.4 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 wordt in hoofdstuk 7 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

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied omvat een agrarisch perceel direct ten westen van Oerle-Zuid. Een aantal afbeeldingen van de huidige situatie zijn weergegeven in figuren 2.1 en 2.2.



Figuur 2.1 Zicht op projectgebied vanaf Mansus (Bron: Streetview, september 2023) Inmiddels is de silo, rechts in beeld, gesloopt.



Figuur 2.2 Zicht op projectgebied vanaf Dolium (Bron: Streetview, september 2023) Inmiddels is de silo, links in beeld, gesloopt.

Het projectgebied ligt ten oosten van de Zandoerleseweg (figuur 2.3), die van oudsher de verbinding vormt tussen (het centrum van) Oerle en het buurtschap Zandoerle. Lang bleef de Zandoerleseweg een weg zonder bebouwing. De maalterij uit 1933 is inmiddels gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woonzorgvoorziening gerealiseerd.

Inmiddels is de Zandoerleseweg een open bebouwingslint van voornamelijk woningen uit verschillende tijdsperiodes van na de Tweede Wereldoorlog. De organische verdichting van het lint vindt nog steeds plaats.



Figuur 2.3 Zandoerleseweg (Bron: Streetview, september 2023)

Inmiddels is de silo, rechts van de weg, gesloopt

Vanaf de eeuwwisseling is de kern Oerle verder uitgebreid met onder meer de wijk Oerle-Zuid (figuur 2.4). De Zandoerleseweg is echter een vrijliggend bebouwingslint in het buitengebied gebleven. De afstand van het projectgebied tot de dorpskern van Oerle, met diverse winkels, is ruim 500 meter.

De Zandoerleseweg heeft verkeerskundig gezien de functie van een erftoegangsweg en sluit aan de zuidzijde aan op de gebiedsontsluitingsweg Oersebaan.





Figuur 2.4 Oerle-Zuid ter hoogte van kruispunt Mansus en Amfora (Bron: Streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Functionele ontwikkeling en programma

Het project omvat het tijdelijk plaatsen van twintig H-Ones woningen voor eenpersoonshuishoudens op het westelijk gedeelte van het projectgebied. Het gaat om een verplaatsing van woningen die momenteel op de locatie Djept in Veldhoven staan.

De locatie Mansus wordt beschikbaar gesteld voor tijdelijke bewoning gedurende een termijn van 15 jaar. Deze tijdelijkheid wordt als voorwaarde in de vergunning, de samenwerkingsovereenkomst en de erfpachtovereenkomst opgenomen. De werkzaamheden op het terrein en aan het openbare gebied zijn beperkt en kunnen eenvoudig teniet gedaan worden zodat de gronden weer in de oorspronkelijke staat kunnen worden teruggebracht. Deze tijdelijkheid is tevens toegezegd aan belanghebbenden.

Heijmans ONE is een kant-en-klaar verplaatsbaar houten huis van circa 39 m<sup>2</sup> met een efficiënte indeling, luxe uitstraling en minimaal onderhoud. Ideaal voor één- of tweepersoonshuishoudens. De woning is gebruiksklaar; met badkamer, keuken en installaties. Een terras of kleine tuin zorgt voor extra wooncomfort en een aantrekkelijke leefomgeving. Na een aantal jaar zijn de woningen eenvoudig te verplaatsen.





Figuur 2.5 Impressie Heijmans ONE woningen (Bron: Heijmans)

Op de vaste grondslag komt eerst een plaat van 20 centimeter en vervolgens een poer van 30 centimeter. Hierop komen de woningen te staan. De werkzaamheden aan het openbare gebied zijn beperkt en kunnen ook eenvoudig teniet gedaan worden.

In figuur 2.6 is de inrichtingstekening voor het projectgebied weergegeven. Er worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zullen collectieve fietsenstallingen en een ondergrondse afvalcontainer worden gerealiseerd. Ontsluiting van het projectgebied geschiedt via het verlengde van de Mansus. Ten behoeve van de benodigde waterberging zullen wadi's worden aangelegd.



Figuur 2.6 Inrichtingstekening projectgebied (Bron: WoonInc.)

### 2.2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

In het kader van de beoogde ontwikkeling is, op basis van het geldend provinciaal en gemeentelijk beleid (nader beschreven in hoofdstuk 4 van deze motivering), een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan is bijgevoegd als bijlage 1. Figuur 2.7 toont de visuele weergave van het landschappelijk inpassingsplan.



Landschappelijke inpassing 20 flatwoningen Mansus Veldhoven


Figuur 2.7 Visuele weergave landschappelijk inpassingsplan

Op basis van de kernkwaliteiten en de uitgangspunten is de landschappelijke inpassing opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een vrij open gebied met een noord-zuid structuur. Deze structuur zorgt ervoor dat de randen van de oorspronkelijke akker benadrukt worden. Vanuit de zuidzijde is ruimte voor verwevenheid en contact tussen het bebouwde en onbebouwde gebied. Hier wordt het buitengebied als het ware de stad 'ingetrokken'. De openheid van de akker komt terug in het open karakter van de openbare ruimte. Het reliëf van de akker wordt benadrukt door de ligging en grootte van een tweetal wadi's. Deze twee wadi's zijn de belangrijkste elementen die in de openbare ruimte worden aangelegd.

In de wadi's wordt het extra water geborgen dat door de toename van bebouwing en verharding zal ontstaan. De wadi's zijn circa 70 centimeter diep en hebben een flauw talud (circa 1 op 5) waardoor ze een geleidelijk verloop hebben. De grootste wadi ligt in het laagste deel van het plangebied. Zie ook paragraaf 5.8.

De grond die vrijkomt bij het graven van de wadi's zal gebruikt worden in twee lagen, vrij vormgegeven walletjes. De walletjes hebben een hoogte van maximaal 70 centimeter, zodat ze geen barrière gaan vormen tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing. De overige vrijgekomen grond wordt gebruikt om het terrein onder de woningen te egaliseren.

De zichtlijn vanaf de Mansus (die aan de rand van het plangebied loopt, maar afbuigt de buurt in) op het hoge deel van de akker wordt vrijgehouden en benadrukt door het parkeren in deze lijn aan te leggen (zie schets



uitgangspunten). De parkeerplekken worden in betonklinkers uitgevoerd. Hiervoor worden de betonklinkers uit de Djept hergebruikt.

Om de ecologische waarden van het terrein te vergroten, wordt de openbare ruimte aan de oostzijde ingezaaid met bloemrijk akker/grasland. Er worden met name akkerbloemen als korenbloem en klaproos toegepast, om een link te leggen met het akkercomplex. Om de juiste keuze van bloemrijke graslandmengsel te maken is nader onderzoek van de bestaande bodemconditie vereist. Het bloemrijke grasland wordt slechts één a twee keer per jaar gemaaid; in juni/ juli en eventueel in het najaar nogmaals. De rest van het gebied, waaronder de bodem van de wadi's, wordt als gazon beheerd.

Er wordt een (struin)pad uitgemaaid in het bloemrijke grasland. In combinatie met de verharde paden die vóór de flexwoningen lopen, kan men hier een ommetje maken. Hiermee is de locatie ook voor omwonenden te gebruiken als uitloopegebied.

Het parkeercluster wordt omzoomd door een lage haag. Deze bestaat zo mogelijk uit de beplanting (beuk) die vrijkomt bij de Djept. Het heeft de voorkeur hiervoor daarnaast verschillende struiksoorten te gebruiken (zie lijst beplantingssoorten hierna). Dit verhoogd namelijk de biodiversiteit. Deze soorten zijn inheems en passend op (dek)zandgronden.

Er worden 5 of 6 bomen toegevoegd aan het plangebied. Het streven is om hiervoor de haagbeuken te gebruiken die nu aan de Djept staan. Dit vraagt een goede timing en voorbereiding; verplanting in het plantseizoen. Mocht dit niet lukken, dan zullen er nieuwe bomen worden toegevoegd. De toegevoegde bomen zorgen op termijn voor schaduw op warme dagen. De bomen in de berm van de Mansus en de Dolium blijven in principe staan.

De gemeente Veldhoven zal (moeten) onderzoeken wat zij in de toekomst met deze gronden wil. Indien passend bij de toekomstige invulling, kunnen de bomen, wadi's, het bloemrijke gras, het struinpad en de (grond)wallepjes behouden blijven. Indien niet passend, zal, als de flexwoningen in de toekomst verdwijnen, het terrein weer in oude staat teruggebracht worden. In dat geval zullen de bomen, wadi's, het bloemrijke gras, het struinpad en de wallepjes verwijderd worden.

### **2.2.3 Duurzaamheid**

Vanuit de doelen van de Ow is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen, zoals de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

#### *Heijmans ONE*

De betaalbare en duurzame Heijmans ONE woningen zijn een oplossing voor tijdelijke huurwoningen met oog voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Heijmans ONE voldoet aan het bouwbesluit voor niet-permanente bouwwerken. Dit past bij de aard van het gebruik. Het concept Heijmans ONE is erop gericht om samen met corporaties, beleggers en gemeenten de woningnood aan te pakken en zogenoemde pauzelandenschappen (momenteel nog onderbenutte terreinen) in te kleuren. Het projectgebied is een pauzelandschap en daarmee geschikt voor de beoogde ontwikkeling.



### *Energietransitie*

De beoogde woningen worden NOM-ready uitgevoerd. Dat betekent dat ze in de basis energieneutraal en aardgasvrij zijn, maar er al ruimte is gereserveerd, en het systeem er op is voorbereid, om aan de eisen voor nul-op-de-meter te voldoen. Op deze manier kunnen kopers zelf beslissen of ze hier direct in willen investeren of dat dit financieel beter past op een later moment. Zo wordt een bijdrage geleverd aan een duurzamere wereld, maar worden woningen ook bereikbaar gehouden.

### *Vergroting biodiversiteit*

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan de voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens. Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit. Onderhavig plan voorziet hier in via het landschappelijk inpassingsplan van het projectgebied. Bij de inrichting wordt een scala aan inheemse soorten gebruikt. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor flora en fauna.

### *Klimaatbestendigheid*

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon-en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling. Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- De ontwikkeling voorziet in de aanleg van wadi's ten behoeve van de infiltratie van hemelwater.
- De landschappelijke inpassing die onderdeel is van de ontwikkeling biedt veel groen, wat een verkoelende werking heeft.



## Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

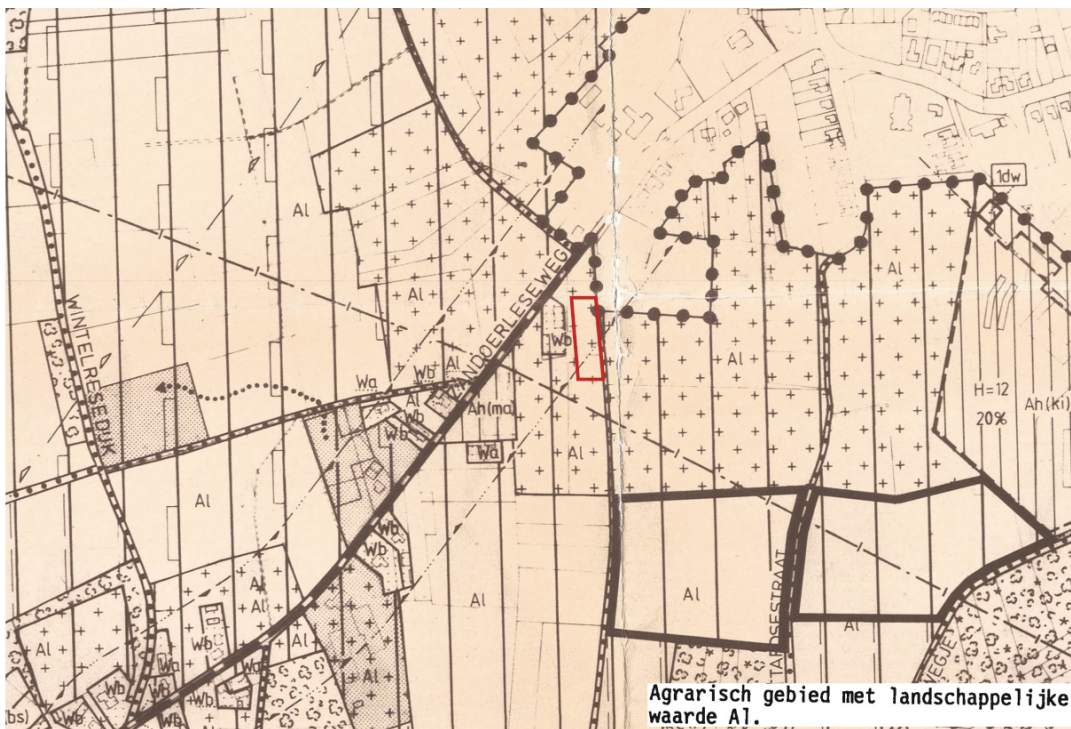
In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- 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 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' dat op 13 februari 1990 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Het plangebied is in het voormalige bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (Al)'. De planverbeelding is weergegeven in figuur 3.1.




Figuur 3.1 Planverbeelding 'Buitengebied 1988' met aanduiding projectgebied

(Bron: Gemeente Veldhoven)

Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (Al)' is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor:

- a. de agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. behoud en herstel van de landschappelijke waarden;
- c. extensief recreatief medegebruik.



Er is binnen het projectgebied geen bouwvlak aanwezig, waardoor het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Er zijn beperkt wel mogelijkheden tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **3.1.2 Omgeving**

De gronden in de directe omgeving van het projectgebied zijn in de voormalige bestemmingsplannen veelal bestemd als 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' ('Oerle-Zuid eerste fase Zilverackers' en 'Oerle-Zuid herziening I'), 'Agrarisch gebied (A)', 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AI)' ('Buitengebied 1988') en 'Maatschappelijk' ('Zandoerleseweg 33-35'). De directe omgeving kan het best bestempeld worden als 'rustig buitengebied' zonder al te veel functiemenging.

## **3.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan**

De volgende activiteiten zijn strijdig met het omgevingsplan:

- Activiteit wonen: het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AI)') staat geen woonfunctie toe.
- Activiteit nieuw(e) gebouw(en) bouwen: het omgevingsplan (bestemmingsplan Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AI)) staat hoofdgebouwen alleen toe binnen een bouwvlak. Ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen is geen bouwvlak aanwezig.

Met de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waar deze motivering bij hoort, wordt op bovenstaande onderdelen afgeweken.

## 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**

#### **4.1.1      Nationale Omgevingsvisie**

##### *4.1.1.1      Beleidskader*

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.

#### *4.1.1.2 Toetsing*

De vier prioriteiten uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 4.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 5 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

### **4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)**

#### *4.1.2.1 Beleidskader*

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

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

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



Het Bkl bevat voor onder andere de volgende onderwerpen rijksinstructieregels:

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

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

#### *4.1.2.2 Toetsing*

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Voor zover thematische instructieregels (omgevingsaspecten) uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in hoofdstuk 5 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *4.1.3.1 Beleidskader*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> bvo, meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet

'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### *4.1.3.2 Toetsing*

Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden worden voor een periode van maximaal 15 jaar meer dan 12 woningen extra mogelijk gemaakt. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel. Het project ligt buiten stedelijk gebied gelet op de huidige agrarische functie. Er zal in toekomstige situatie gezien de grote woningbehoefte geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand. Ook is geen sprake van een dienst. De woonbehoefte moet worden beschreven en de locatiekeuze moet worden gemotiveerd.

##### **4.1.3.2.1 Beschrijving behoefte flexwonen**

Aan de Djept in Veldhoven staan 20 verplaatsbare sociale huurwoningen van woningcorporatie Wooninc. Op deze locatie komt een nieuwbouwwijk met circa 300 permanente woningen. Omdat de grond binnenkort bouwrijp wordt gemaakt, moeten de woningen worden verplaatst. De beoogde nieuwe locatie aan de Mansus is ook een tijdelijke locatie voor woningen (voor maximaal 15 jaar).

De woningcrisis is groot in heel Nederland, ook in de gemeente Veldhoven. Er is veel behoefte aan nieuwe, betaalbare huurwoningen voor jongeren, starters en spoedzoekers. Starters hebben moeite om een woning te kopen en zijn daarom aangewezen op huurwoningen. Die zijn er nu onvoldoende. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor mensen die snel op een tijdelijke woning zijn aangewezen. Hiertoe behoort bijvoorbeeld de doelgroep vergunninghouders, die na het verkrijgen van hun verblijfsstatus, snel gehuisvest moeten worden om de centrale opvangvoorzieningen voor vluchtelingen te ontlasten. De gemeente heeft hiervoor een taakstelling opgelegd gekregen. Er is vooral behoefte aan tijdelijke woongelegenheden voor alleenstaanden.

Met flexbouw kan relatief snel op deze behoefte worden ingespeeld. Flexwonen is een flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen. Krijg je een woning toegewezen, dan mag je hier maximaal 2 jaar wonen. Daarna moet je doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Flexwonen is vooral interessant voor mensen die snel woonruimte zoeken.

Samen met de gemeente Veldhoven wil de woningcorporatie met het project de druk op de sociale woningmarkt niet verder op laten lopen. Vanuit haar kerntaak wil Wooninc. waar mogelijk het tekort aan sociale

huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens terugdringen. Met het huidige reguliere woningbezit van de corporatie in Veldhoven is dit niet mogelijk, omdat deze vooral geschikt zijn voor gezinnen. Daarom is gezocht naar een snelle manier om goede, betaalbare huurwoningen voor alleenstaanden die met spoed woonruimte nodig hebben te realiseren.

De behoefte aan flexwoningen blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

#### *Bouwen aan Flexwoningen in Brabant (Provincie Noord-Brabant, maart 2023)*

Vooruitlopende op het provinciale beleid dat in paragraaf 4.2 wordt getoetst, bekijken we hier het provinciale beleid ten aanzien de behoefte aan flexwoningen.

De urgentie op de woningmarkt is groot. Dit vraagt om veel nieuwe woningen en een flexibeler woningaanbod. Flexwoningen zijn volwaardige woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn, waarbij de locatie veelal een tijdelijk karakter heeft. Gemeenten, corporaties, provincie en Rijk staan samen aan de lat voor de realisatie van 1.500 flexwoningen per jaar in Brabant. Flexwoningen kunnen gerealiseerd worden op bestaande locaties en nieuwe tijdelijke bouwlocaties. De provincie streeft bij voorkeur naar locaties binnen het bebouwd gebied of direct aangrenzend daaraan.

De flexwoningen die de provincie Noord-Brabant voor ogen heeft, voldoen aan het permanent bouwbesluit en zijn demontabel en losmaakbaar. De woningen zijn duurzaam, circulair en energieneutraal. Zicht op mogelijke vervolglocaties voor tijdelijke woningen is dus noodzakelijk. Met dit project wordt invulling gegeven aan de behoefte aan flexwoningen op een tijdelijke locatie aangrenzend aan stedelijk gebied met een exploitatieperiode van 15 jaar. Het gaat om verplaatsing van bestaande flexwoningen. Hiermee wordt ook voorkomen dat de woningvoorraad afneemt met 20 woningen.

#### *Afsprakenkader wonen SGE 2022*

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot, met flinke woningtekorten en de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen in de SGE-regio wordt breed gevoeld. In het kader van dit initiatief vindt afstemming met het Coördinatieteam Wonen SGE plaats.

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het planvoornemen wordt hierna getoetst aan de 7 brainportprincipes:

#### **1. Koesteren van identiteit**

- a. Wat is het DNA van de plek (lagenbenadering, waarom hier en niet elders):
  - Voor de ontsluiting van de beoogde locatie kan gebruik worden gemaakt van de bestaande wegenstructuur;
  - De locatie is gelegen tegen de bestaande woonwijk.
- b. Wat is de dichtheid: Wonen versus landschap (beleving):
  - Het projectgebied is 4.920 m<sup>2</sup> groot. Hierbinnen worden 20 woningen met een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Daarmee blijft 4.120 m<sup>2</sup> over voor een groene en landschappelijke inpassing.
  - De locatie ligt aan de rand van de woonwijk Oerle-Zuid en op de overgang naar het Kempisch

landschap.

- De kernkwaliteiten van het Kempisch landschap gelden als uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing;
- c. Individueel versus collectief (wonen, parkeren, tuin, openbare ruimte)
  - Elke woning heeft een eigen terras aan de achterzijde. Daarnaast is er een openbare groenvoorziening aanwezig;
  - Parkeren wordt collectief opgelost (auto/fiets), 26 parkeerplaatsen voor 20 woningen;
- d. Wat is de sociaal-maatschappelijke bijdrage (meer dan wonen)?
  - Het planvoornemen voorziet in 100% sociale huurwoningen voor alle doelgroepen;
- e. Hoe is de kwaliteit gedefiniëerd en/of gegarandeerd (keurmerk/professionaliteit/vakmanschap)?
  - Via de Wet kwaliteitsborging. Het betreft de verplaatsing van reeds bestaande woningen;
- f. Wat is de beeldkwaliteit (architectuur en materiaalgebruik in relatie tot stedenbouw en landschap)?
  - Houten woningen passend binnen het landschap.

## 2. Ruimte voor innovatie

- a. Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid (energieverbruik, installatieconcept, CO2-bijdrage, klimaatadaptie, circulariteit, gebruik hemelwater, waterverbruik)?
  - Het betreft verplaatsing van bestaande woningen dus in die zin een hoge mate van circulariteit/duurzaamheid. Daar waar mogelijk zal ook beplanting en verharding van de locatie Djept mee worden verplaatst.
  - Berging van hemelwater vindt plaats door middel van wadi's.
- b. Welke resultaten worden behaald met GPR-gebouw en GPR-stedenbouw, Natural Step, Breeam (keuze voor systematiek om duurzaamheid te objectiveren)?
  - Niet van toepassing.
- c. Hoe worden slimme en hightech toepassingen in woningen en/of woonomgevingen (hard-/software, domotica, etc.) op comfort, veiligheid, duurzaamheid, etc. toegepast?
  - Het betreft bestaande flexwoningen die worden verplaatst.
- d. Welke technieken en innovaties dragen bij aan de energieprestatie van een woning?
  - Energielabel A.

## 3. Invloed voor bewoners

- a. Op welke wijze is de nieuwe bewoner betrokken?
  - De huidige bewoners wordt de mogelijkheid geboden om mee te gaan naar de nieuwe locatie.
- b. Op welke wijze kan de nieuwe bewoner en/of de bestaande omwonende invloed uitoefenen op het plan?
  - De bestaande bewoners aan de Mansus zijn middels een omgevingsdialoog betrokken bij de inrichting van het plan. Sociale cohesie is een belangrijk aspect.

## 4. Vraaggericht ontwikkelen

- a. Doelgroep/prijsniveau (betaalbaarheid)?
  - De te verplaatsen zijn in principe geschikt voor alle woningzoekenden in Veldhoven.
  - het gaat hier wel om 100% sociale huurwoningen (max. 2 jaar als doorstroming)
- b. Aanvullend/extra programma (zorg, werkgelegenheid, ontmoeten, voedsel, etc.)?

- Ontmoeten kan in de collectieve openbare ruimte behorende bij de woningen.
- c. Toekomstgericht (levensloopbestendig, aanpasbaar/flexibel (voor meerdere generaties), geschikt voor bijzondere doelgroepen)?
  - De woningen kunnen alle doelgroepen bedienen met uitzondering van hulpbehoevenden.
- d. In hoeverre is voor de doelgroep in de bestaande woningmarkt ruimte? Wordt voorzien in een woning die complementair is aan de bestaande voorraad?
  - Er is een groot tekort aan tijdelijke eenheden. De woningen worden verhuurd met flexcontracten waar huurders maximaal 2 jaar mogen wonen. Het doel is dat deze doelgroep dan doorstroomd naar de reguliere woningmarkt.
- e. Relatie woonvisie lokaal/regionaal, draagt de woning bij aan doorstroming op de woningmarkt (roltrappprincipes)? Brengt de nieuwe kwaliteit doorstroming in de woningmarkt op gang? Sluit het aanbod aan bij de gewenste kwaliteit van de doelgroep (bijv. ouderen).
  - Woningen bieden mogelijkheden voor (lokale) starters om de woningmarkt te betreden. Alsmede spoedzoekers.
- f. Er is een grote behoefte aan grondgebonden woningen in de regio, hoe kan deze behoefte worden vormgegeven in de meer stedelijke woonvormen (appartementen)?
  - Het betreft bestaande grondgebonden woningen.
- g. Is project kansrijk voor gestandaardiseerde sociale woningbouw WoonST?
  - Het betreft bestaande grondgebonden woningen.

## 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

- a. Op welke wijze is de nieuwe woonomgeving c.q. nieuwbouw onderscheidend t.o.v. de bestaande/omliggende woonomgeving (USP)?
  - Het betreft verplaatsbare woningen voor een andere doelgroep die vooral onderscheidend zijn in uitstraling. Inclusiviteit in de omgeving.
- b. Welke factoren maken de nieuwe woonomgeving aantrekkelijk?
  - Veel openbaar groen aan de rand van een woonwijk. Ruime stedenbouwkundige opzet met duurzaam hergebruik van bestaande elementen (woningen, verharding, groen, verlichting) vanuit de huidige locatie Djept.
- c. Welke factoren geven de nieuwe woonomgeving 'karakter'?
  - Natuurlijke setting, mede door het ontwerp van de woningen maar ook de landschappelijke inpassing.
- d. Hoe zijn lifestyle-kenmerken van bewoners vertaald in de woning en woonomgeving?
  - Niet van toepassing, het betreft hier bestaande woningen.

## 6. Benutting regionaal schaalniveau

- a. Wat voor plek/functie heeft/krijgt het plan binnen het SGE?
  - Er wordt voorzien in woningen voor een reguliere doelgroep
- b. Hoe sluit de woning aan op de directe omgeving?
  - Stedenbouwkundig wordt er aangehaakt op bestaande infrastructuur. Het plan is reeds met buurt en gemeente besproken en gecommuniceerd. En verder voorziet het plan in een overgang naar het Kempisch landschap met een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Zijn relaties (bereikbaarheid) naar voorzieningen gegarandeerd op verschillende niveaus?

- De bereikbaarheid van openbaar vervoer is beperkt daarom worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.
- Ligging nabij dorps hart Oerle.

## 7. Gezonde verstedelijking

- Op welke wijze draagt het plan bij aan de gezondheid van de bewoners?
  - De woningen zijn voorzien in een natuurlijke setting met veel groen; landelijk wonen.
- Welke omgevingswaarden, ontwerpprincipes, ruimtelijke inrichting, verdien-modellen en planprocessen worden ingezet om een bijdrage te leveren aan een gezonde verstedelijking?
  - Zorgvuldige landschappelijke inpassing gezien de overgang van een bestaande woonwijk naar het Kempisch landschap. Dit is afgestemd met de provincie.
- Welke (stedenbouwkundige) omstandigheden worden gecreëerd waardoor mensen met elkaar om kunnen gaan? Hoe worden verbindingen gestimuleerd?
  - Voldoende openbaar/collectieve openbare ruimte voor ontmoeting.

Het betreffen flexwoningen in de categorie sociale huur. Uit regionaal woningmarktonderzoek (Stec, 2021) blijkt dat er nog een grote behoefte is aan dit type woningen. Het is een innovatief en duurzaam (herbruikbaar) concept met een eigen identiteit.

### Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Veldhoven is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 2.175 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad			
		2023	2025	2030	2035
Veldhoven	20.400	20.895	22.135	23.070	23.990

Figuur 4.1 Indicatie toename woningvoorraad (Bron: Provincie Noord-Brabant)


### Monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, maart 2024)

Uit de actuele monitor bevolking en wonen blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Veldhoven in de periode 2023 t/m 2032 2.390 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 1.930 woningen. Dit betekent dat er nog onvoldoende harde plannen zijn.

In de periode 2023-2027 zijn 3.915 woningen gepland, waarvan 71% in het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €355.000,-. De woningen voor de periode 2028 t/m 2032 zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

### Regionale Woondeal Zuidoost Brabant (maart 2023)

Er is sprake van een groot woningtekort. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Ze maken daarom afspraken over de minimale opgave per gemeente. Meer



realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen.

In de regionale woondeal Zuidoost-Brabant staat voor gemeente Veldhoven het te bouwen aantal van netto 1.750 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde betaalbaar (minimaal 30% sociaal, 16% middenhuur en 20% betaalbare koop).

De inbreidingslocatie Djept is een van de grote woningbouwlocaties die in de woondeal als sleutelproject is opgenomen met 302 permanente woningen. Dergelijke locaties zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgave en daarom moeten de tijdelijke woningen worden verplaatst.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 738 flexwoningen per jaar te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave.


In de woondeal is ook afgesproken dat de woningcorporaties zich vol inzetten op de volkshuisvestelijke opgave uit de Nationale Prestatieafspraken op de prestatievelden beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid in de regio Zuidoost-Brabant. Ten aanzien van de woningbouwopgave nemen zij de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de volledige opgave in de sociale huur, zoals opgenomen in de woondeal, en dragen zij bij aan de realisatie van middenhuurwoningen, flexwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen.

#### *Woon(zorg)visie Veldhoven 2023-2027 (april 2024)*

Door de grote groei van o.a. ASML en de aanleverende industrie is een verdere versnelling van de woningbouw nodig. Hiervoor is de aanpak woningbouwversnelling II opgesteld, als vervolg op woningbouwversnelling I (2020-2024). De gemeente voegt in de periode 2020 tot en met 2030 minimaal circa 4.200 woningen toe en 5.000 woningen tot en met 2032, door de huidige aanpak woningbouwversnelling door te zetten. Voor de periode van 2031 t/m 2040 zijn op basis van het huidige economische scenario mogelijk nog 2.000-3.000 woningen extra nodig. We zetten in op uitbreiding in Zilverackers, inbreiding en verdichting met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit en onderzoeken de mogelijkheden voor transformatiegebieden en herstructurering van bestaande woonwijken.

Veldhoven is voor veel mensen een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Het wordt echter steeds moeilijker voor mensen om een betaalbare woning te vinden in Veldhoven. De woningmarkt is krap. De bestaande woningvoorraad past niet meer helemaal op de toekomstige behoeften. De plekken om te bouwen zijn schaars. Bouwmaterialen en vakmensen zijn steeds moeilijker te krijgen. De bouwkosten stijgen. Wachttijden voor een sociale huurwoning lopen steeds verder op. Daarnaast blijven mensen vaak wonen op een plek die niet (meer) passend is bij hun situatie. Omdat er te weinig (betaalbare) alternatieven zijn. Er zijn nog meer maatschappelijk ontwikkelingen die betekenis hebben voor de behoefte aan woningen. De inwoners worden steeds ouder en blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Er is veel meer behoefte aan woningen voor één of twee personen.

Wonen ziet de gemeente als eerste levensbehoefte. Daarom moeten woningzoekenden op redelijke termijn



een passende woning in Veldhoven kunnen vinden. De gemeente werkt daarom aan voldoende beschikbaarheid van woningen door veel meer én sneller te bouwen. Prioriteit heeft daarbij de betaalbaarheid van woningen, met name voor de lage en middeninkomens. Als het nodig is, neemt de gemeente maatregelen waardoor deze woningen ook voor deze doelgroepen beschikbaar blijven. De schaarse ruimte moet zo goed mogelijk worden benut, om aan de grote woningbehoefte te kunnen voldoen. De gemeente onderzoeken of op tijdelijke locaties kan worden gebouwd. Daarbij zetten we in op herplaatsbare woningen van goede kwaliteit.

De gemeente ziet een groeiende groep 'spoedzoekers': mensen die snel (andere) woonruimte nodig hebben, omdat er iets in hun situatie is veranderd. Een deel van deze groep kan in aanmerking komen voor urgentie, zoals die in de Huisvestingsverordening (in SGE-verband) is vastgelegd. De groep die niet voor urgentie in aanmerking komt, maar wel snel een nieuwe woning nodig heeft, zit klem in de huidige woningmarkt. Denk aan mensen met een koopwoning die na scheiding snel nieuwe woonruimte zoeken. Of mensen die vanuit het buitenland komen om, onder andere, (al dan niet tijdelijk) in Brainport te gaan werken. Het aanbod voor deze mensen is niet tijdig beschikbaar of veel te duur. Om die reden is een opgave voor spoedzoekers geformuleerd. Wonen voor spoedzoekers kan verschillende verschijningsvormen hebben, maar een van de voorwaarden is dat woningen snel beschikbaar en betaalbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Dit kan aanleiding zijn om met tijdelijke huurcontracten te werken. Wel wil de gemeente voorkomen dat mensen steeds van woning moeten wisselen vanwege de tijdelijkheid van het huurcontract. Terwijl de alternatieven ook na de wettelijke termijn van maximaal 2 jaar mogelijk niet voorhanden zijn. De leefbaarheid in en rond deze flex-wooncomplexen is voor de gemeente een belangrijke randvoorwaarde. Daarom streeft de gemeente naar een goede mix van doelgroepen, goede afspraken over begeleiding en uitstroom naar reguliere woningen en voorkomen van sterke concentratie op plekken met lage draagkracht.

In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn afspraken opgenomen. De gemeente maakt nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, met o.a. aandacht voor beter gebruik van de bestaande voorraad, waaronder flexwonen. Ook worden wederkerige afspraken gemaakt over eventuele realisatie van flexwonen en/of tijdelijke woningen.

#### *Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van Brainport (februari 2024)*

In de omgevingsvisie zijn de ambities voor 2040 aangegeven. Een daarvan is dat voor geboren en getogen Veldhovenaren én mensen die in Veldhoven willen komen wonen is er een passend woningaanbod in elke levensfase is. Speerpunt blijft daarbij de inzet op voldoende betaalbare woningen voor de lage- en middeninkomens. Ook is er aandacht voor mensen die tijdelijk (andere) woonruimte nodig hebben. De gemeente wil (flex)woningen bieden in het huursegment die als olie kunnen functioneren in de raderen van de woningmarkt.



#### **4.1.3.2.2 Motivering locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk)**

Het is niet mogelijk om de gehele woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen. Dat blijkt ook uit de Regionale Woondeal Zuidoost Brabant, waarin sleutelprojecten zijn benoemd die nodig zijn om in de behoefte te voorzien. Een deel daarvan betreft uitbreidingslocaties, waaronder de locatie Zilverackers in Veldhoven. Ondanks deze uitbreidingslocatie is er nog onvoldoende harde plancapaciteit in Veldhoven. De locatie Djept is bovendien een van de grote inbreidingslocaties die in de woondeal als sleutelproject is opgenomen. Dergelijke locaties zijn noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave en daarom moeten de tijdelijke woningen worden verplaatst. Er zijn binnenstedelijk op dit moment geen plekken beschikbaar om op korte termijn tijdelijke woningen te plaatsen.

De locatie aan Mansus is geschikt voor deze tijdelijke ontwikkeling omdat deze locatie in de Omgevingsvisie op de overgang van gezonde en duurzame woonwijken en het buitengebied ligt. Het perceel ligt aan een bestaande weg en tegen een woonwijk aan, wat zorgt voor goede mogelijkheden ten aanzien van ontsluiting en sociale cohesie.

In de Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van Brainport (februari 2024) is aangegeven dat er na de realisatie van Zilverackers weinig ruimte is om verder uit te breiden. Om de kwaliteiten en waarden van het buitengebied te behouden, heeft een verdere uitbreiding niet de voorkeur. Uitbreiding is echter niet geheel uitgesloten omdat kleinschalige ontwikkelingen aan de randen van de dorpskernen mogelijk is, rekening houdend met de waarden in het gebied.

Het zoveel mogelijk voorkomen van uitbreiding betekent ook dat er op andere plekken in de gemeente verdichting plaats zal moeten vinden om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Dit is in lijn met het provinciaal beleid en de Ladder van Duurzame Verstedelijking die toezien op inbreiden en transformeren, en dan pas uitbreiden. In dit geval is sprake van een tijdelijke uitbreiding.

#### **4.1.3.2.3 Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking**

Er is in de regio Eindhoven en in Veldhoven grote behoefte aan flexwoningen (sociale huurwoningen). Er is in Veldhoven onvoldoende harde plancapaciteit om in die behoefte te kunnen voorzien. Met dit plan wordt mede invulling gegeven aan de behoefte. Er is binnenstedelijk onvoldoende ruimte beschikbaar om op korte termijn te voorzien in ruimte voor tijdelijke woningen. Daarom is gekozen voor een tijdelijke locatie aangrenzend aan stedelijk gebied. Met het (opnieuw) tijdelijk mogelijk maken van flexwoningen wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.1.4 Conclusie**

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie en de instructieregels uit het Bkl.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

#### 4.2.1.1 Beleidskader

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

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

#### 4.2.1.2 Toetsing

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

### 4.2.2 Instructieregels provincie

#### 4.2.2.1 Beleidskader


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

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

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

#### *Omgevingsverordening Noord-Brabant*

Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De instructieregels in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het



college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een omgevingsplan. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. Dat is afhankelijk van het onderwerp en het doel waarvoor de regel is gesteld. De instructieregels uit hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook van toepassing op een:

- buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- projectbesluit.

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

#### Advies bij Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben bij besluit van 7 november 2023 (Provinciaal blad 2023-13585) gevallen aangewezen waarvoor gemeenten advies bij de Gedeputeerde Staten moeten vragen. Een van de gevallen is een activiteit die betrekking heeft op artikel 5.13 (Maatwerk voor verplaatsing) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze is van toepassing op het initiatief aan Mansus te Veldhoven.

Samen met diverse andere gevallen heeft Gedeputeerde Staten hiervoor besloten af te zien van instemmingsrecht. Bij het adviesrecht kan de gemeente verder gemotiveerd van het advies van Gedeputeerde Staten afwijken.

Gedeputeerde Staten vinden het verder belangrijk dat de provincie zoveel mogelijk al in de voorfase betrokken wordt bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving (voorkantsamenwerking). Daarom is er geen advies nodig als de vergunning voor de Bopa wordt verleend volgens de gemaakte afspraken uit het vooroverleg.

#### *4.2.2.2 Toetsing*

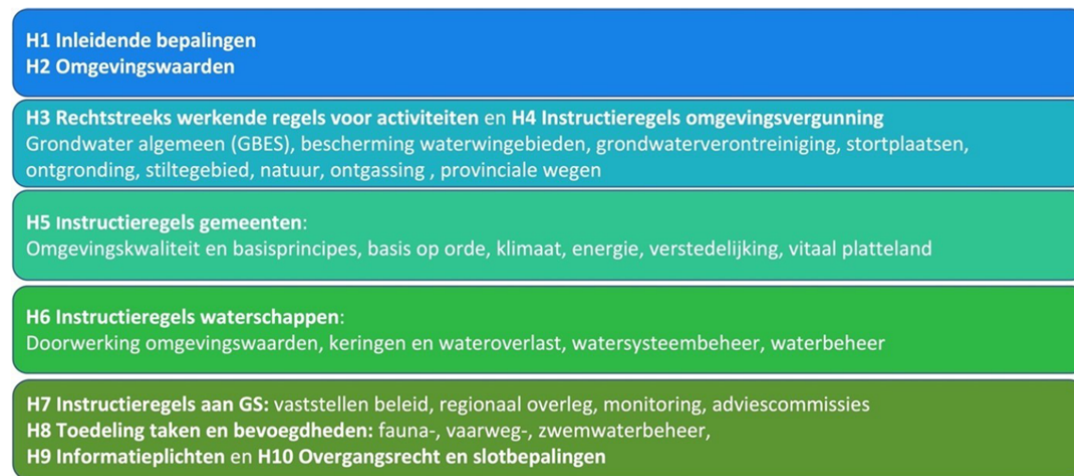
Artikel 5.13 is van toepassing op voorliggend initiatief en komt voor in de lijst met aangewezen gevallen waarvoor gemeenten advies bij de Gedeputeerde Staten moeten vragen. In paragraaf 4.2.3 wordt het initiatief getoetst aan artikel 5.13 van de Omgevingsverordening. Advies van Gedeputeerde Staten komt nader aan bod in paragraaf 6.2.3 van voorliggende motivering.

## 4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

### 4.2.3.1 Beleidskader

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.



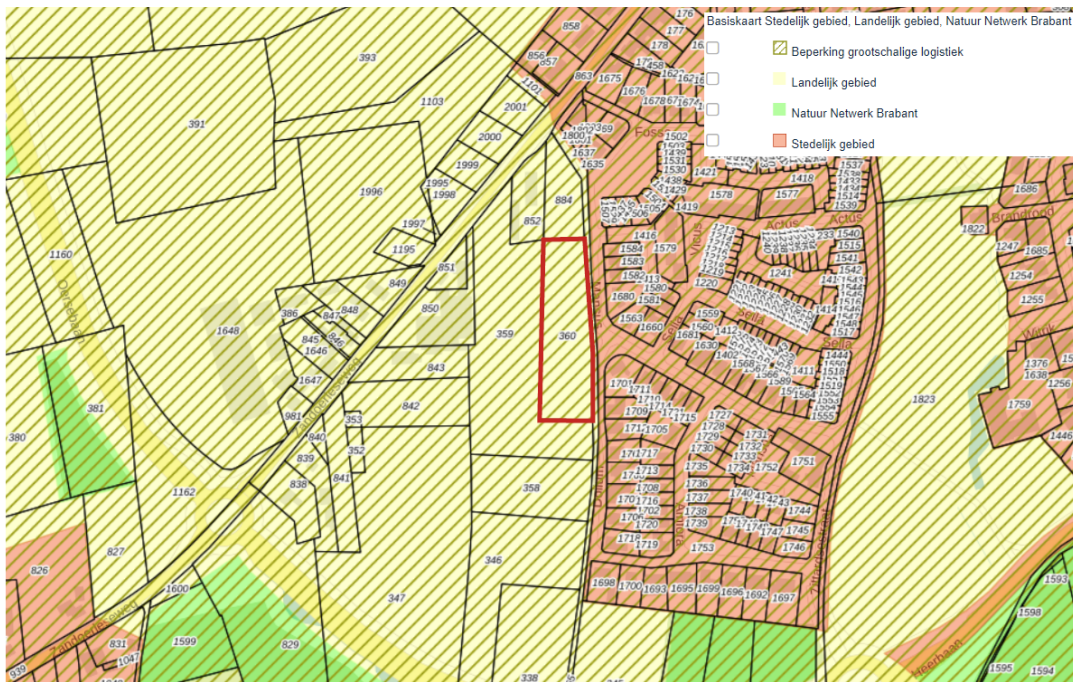
Figuur 4.2 Inhoudsopgave Omgevingsverordening Noord-Brabant

### 4.2.3.2 Toetsing

#### Relevante instructieregels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het projectgebied.

Het grondgebied van de provincie Noord-Brabant is verdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het projectgebied aan de Mansus is gelegen in het 'Landelijk gebied', grenzend aan 'Stedelijk gebied', weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Basiskaart stedelijk gebied en landelijk gebied met aanduiding projectgebied (Bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

In artikel 5.7 van de 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);
4. Kwaliteitsverbetering landschap (art. 5.11 Ov);
5. Ontwikkelingsrichting (art. 5.12 Ov);
6. Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (art. 5.56 Ov).

#### Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8 Ov)

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.

#### De lagenbenadering (art. 5.9 Ov)

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.

#### Meerwaardecreatie (art. 5.10 Ov)

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.

#### Kwaliteitsverbetering landschap (art. 5.11 Ov)

Een plan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het kader daarvan moet onderbouwd worden dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### Ontwikkelingsrichting (art. 5.12 Ov)

Een plan dat de uitbreiding van een bestaande activiteit mogelijk maakt of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, dient een onderbouwing te bevatten 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.



### Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (art. 5.56 Ov)

Dit artikel stelt dat een omgevingsplan kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

### *Toets aan het initiatief*

#### Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8 Ov)

In artikel 5.8 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Het is niet mogelijk om de gehele woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen. Dat blijkt ook uit de Regionale Woondeal Zuidoost Brabant, waarin sleutelprojecten zijn benoemd die nodig zijn om in de behoefte te voorzien. Een deel daarvan betreft uitbreidingslocaties, waaronder de locatie Zilverackers in Veldhoven. Ondanks deze uitbreidingslocatie is er nog onvoldoende harde plancapaciteit in Veldhoven. De locatie Djept is bovendien een van de grote inbreidingslocaties die in de woondeal als sleutelproject is opgenomen. Dergelijke locaties zijn noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave en daarom moeten de tijdelijke woningen worden verplaatst. Er zijn binnenstedelijk op dit moment geen plekken beschikbaar om op korte termijn tijdelijke woningen te plaatsen. Daarom is gekozen voor een locatie aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied.

In de Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van Brainport (februari 2024) is aangegeven dat er na de realisatie van Zilverackers weinig ruimte is om verder uit te breiden. Om de kwaliteiten en waarden van het buitengebied te behouden, heeft een verdere uitbreiding niet de voorkeur. 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. Dit is in lijn met het provinciaal beleid en de Ladder van Duurzame Verstedelijking die toezien op

inbreiden en transformeren, en dan pas uitbreiden. In dit geval is sprake van een tijdelijke uitbreiding.

De woningen krijgen een eigen ontsluiting op de Mansus. Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hoofdstuk 5). Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### De lagenbenadering (art. 5.9 Ov)

In artikel 5.9 van de Ov worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld.

De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. Met betrekking tot de effecten op de netwerklaag kan worden vastgesteld dat voor onderhavig plan geen definitieve, maar enkel tijdelijke infrastructuur hoeft te worden aangelegd. Voor het overige heeft het plan geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer vindt plaats op de bestaande infrastructuur.

In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd 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. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag. De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering.

#### Meerwaardecreatie (art. 5.10 Ov)

In artikel 5.10 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 5.11 van de Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd via kwaliteitsverbetering landschap zoals hierna beschreven.



### Kwaliteitsverbetering landschap (art. 5.11 Ov)

In artikel 5.11 worden regels gesteld ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een ontwikkeling van activiteiten in Landelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In het kader daarvan is het als bijlage 1 bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan inclusief berekening kwaliteitsverbetering opgesteld. De landschappelijke inpassing is reeds beschreven in paragraaf 2.2.2. De kwaliteitsverbetering is beschreven in paragraaf 4.3.5.

### Ontwikkelingsrichting (art. 5.12 Ov)

In de Omgevingsvisie Veldhoven ligt deze locatie op de overgang van gezonde en duurzame woonwijken en buitengebied. De kavel aan de Mansus ligt aan een bestaande weg en tegen een woonwijk aan. Dit zorgt voor een goede ontsluiting en is er een goede sociale verbinding.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven positief tegenover de tijdelijke ontwikkeling te staan, met daarbij wel de kanttekening dat de gemeente Veldhoven op termijn een visie, met daarin de ontwikkelingsrichting voor dit gehele gebied, opstelt.


### Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (art. 5.56 Ov)

In dit geval gaat het ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Mansus om een verplaatsing van twintig H-One woningen die momenteel aan de Djept in Veldhoven staan. Er is een grote woningnood, onder meer voor kleine huishoudens en spoedzoekers. Dat levert de noodzaak op om locaties aan te wijzen waar tijdelijk dan wel permanent woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze verplaatsing draagt op verschillende manieren bij aan onze woningbouwopgave. Door deze verplaatsing kunnen namelijk 300 woningen op Djept worden gerealiseerd en aan de voorraad worden toegevoegd. Anderzijds heeft gemeente Veldhoven in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. Gemeente wil deze flexwoningen daarom ook behouden binnen Veldhovens grondgebied.

Locatie aan Mansus is geschikt voor deze tijdelijke ontwikkeling omdat de locatie in de Omgevingsvisie op de overgang van gezonde en duurzame woonwijken en het buitengebied ligt. Het perceel ligt aan een bestaande weg en tegen een woonwijk aan, wat zorgt voor goede mogelijkheden ten aanzien van ontsluiting en sociale cohesie.

De locatie wordt beschikbaar gesteld voor tijdelijke bewoning gedurende een termijn van maximaal 15 jaar. Deze tijdelijkheid wordt als voorwaarde in de vergunning, de samenwerkingsovereenkomst en de erfpachtovereenkomst opgenomen. De werkzaamheden op het terrein en aan het openbare gebied zijn beperkt en kunnen eenvoudig teniet gedaan worden zodat de gronden weer in de oorspronkelijke staat kunnen worden teruggebracht. Deze tijdelijkheid is tevens toegezegd aan belanghebbenden. Het planvoornemen heeft dan ook geen permanente invloed op (de ruimtelijke invulling van) het projectgebied.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven positief tegenover de tijdelijke ontwikkeling te staan, met daarbij wel de kanttekening dat de gemeente Veldhoven op termijn een visie met daarin de ontwikkelingsrichting voor dit gehele gebied opstelt. De gemeente heeft toegezegd een dergelijke visie op te gaan stellen.



De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het stedelijk gebied en is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, hetgeen beschreven is in paragraaf 2.2.2.

#### **4.2.4 Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport**

##### *4.3.1.1 Beleidskader*

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

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

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

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

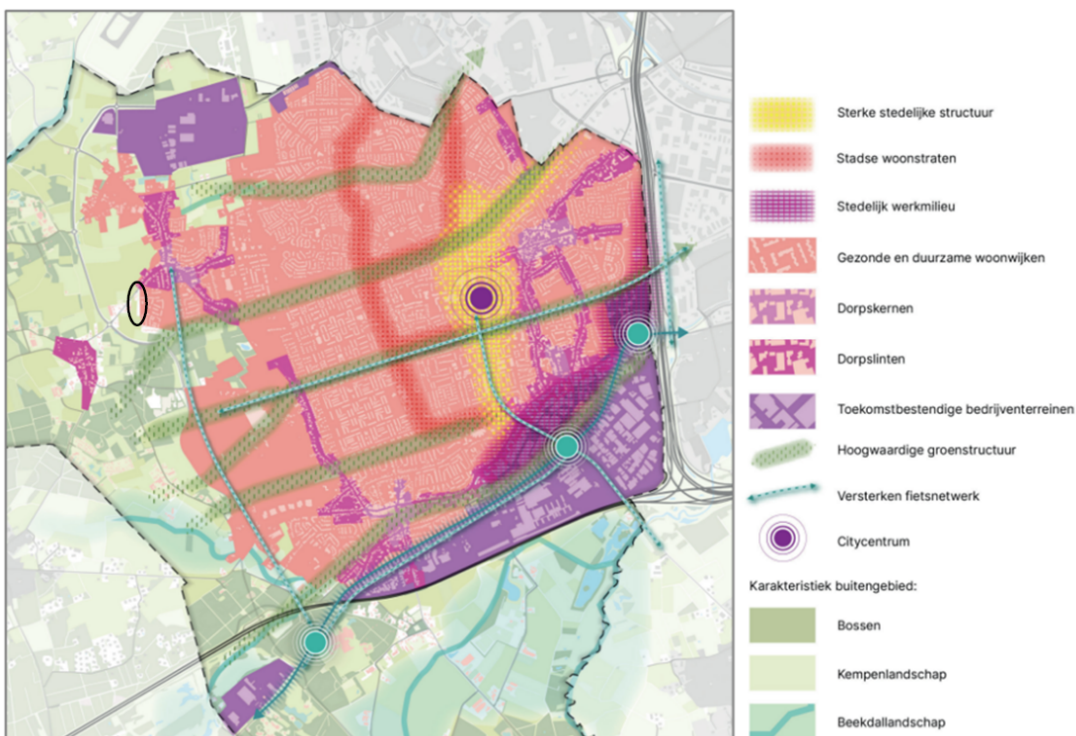
1. Dorpskernen en -gehuchten.
2. Dorpslinten.
3. Woonwijken en stadse woonstraten.
4. Buitengebied.
5. Bedrijventerreinen.
6. Sterke Stedelijke Structuur.

#### 4.3.1.2 Toetsing

In de gebiedskaders voor het buitengebied van Veldhoven is opgenomen dat kleinschalige ontwikkelingen aan de randen van kernen mogelijk is. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat rekening wordt gehouden met de waarden in het gebied. In het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1) is onderbouwd op welke manier het planvoornemen rekening houdt met de waarden in het gebied:

- De inrichting voorziet in een vrij open gebied met een noordzuid structuur. Deze structuur zorgt ervoor dat de randen van de oorspronkelijke akker benadrukt worden;
- Vanuit de zuidzijde is ruimte voor verwevenheid en contact tussen het bebouwde en onbebouwde gebied. Hier wordt het buitengebied als het ware de stad "ingetrokken". De openheid van de akker komt terug in het open karakter van de openbare ruimte.
- De zichtlijn vanaf de Mansus (die aan de rand van het plangebied loopt, maar afbuigt de buurt in) op het hoge deel van de akker wordt vrijgehouden en benadrukt door het parkeren in deze lijn aan te leggen.

Zoals weergegeven in figuur 4.4 ligt de planlocatie van de ontwikkeling in het 'Kempenlandschap', welke direct grenst aan het als zodanig aangewezen 'dorpslint' en 'gezonde en duurzame woonwijk'. Voorliggende ontwikkeling geeft goed invulling aan de doelstellingen ten aanzien van de grote behoefte aan sociale huurwoningen en is (mede vanwege het tijdelijke karakter) acceptabel op deze locatie aangezien de locatie op de overgang van een gezonde duurzame woonwijk en het buitengebied ligt, direct grenzend aan de openbare weg van de Mansus. Dit zorgt voor een goede ontsluiting, waarmee ook een goede sociale verbinding kan ontstaan. De beoogde ontwikkeling past daarmee in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.



Figuur 4.4 Kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2024 met aanduiding projectgebied (Bron: Gemeente Veldhoven)

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

### 4.3.2.1 Beleidskader

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

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

#### Werken aan een beter passende woningvoorraad


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

#### Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

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

#### Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

De gemeente realiseert de 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.

#### *4.3.2.2 Toetsing*

Om de 20 flexwoningen goed te kunnen plaatsen met de bijbehorende bijgebouwen, parkeerplaatsen en landschappelijke inpassing, heeft de kavel een bepaalde ruimte nodig. De kavel aan de Mansus voldoet hieraan, waardoor het plan goed kan worden ingericht. Dit is een locatie die ook voor de woningbouwversnelling ingezet kan worden maar vanwege de geringe grootte van het projectgebied is voor permanente woningen ingezet op grotere percelen (zoals aan Djept). Het projectgebied kan eventueel later worden ingezet voor permanente woningen (na de maximale 15 jaar). Daarvoor zal te zijner tijd wel een nieuwe procedure doorlopen moeten worden.

Er is een grote woningnood, onder meer voor kleine huishoudens en spoedzoekers. Dat levert de noodzaak op om locaties aan te wijzen waar - tijdelijk dan wel permanent - woningen gerealiseerd kunnen worden. De (ver)plaatsing van de 20 tijdelijke woningen draagt op verschillende manieren bij aan onze woningbouwopgave: door deze verplaatsing kunnen 300 woningen worden gerealiseerd op Djept en aan de voorraad worden toegevoegd. Anderzijds heeft gemeente Veldhoven in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. De gemeente wil deze flexwoningen daarom ook behouden binnen Veldhovens grondgebied.


Een nadere toets aan de doelstellingen van dit beleidsstuk heeft plaatsgevonden in paragraaf 4.1.3 in een sterk stedelijk gebied zoals Veldhoven en in de "rest bebouwde kom". In het uitvoeringsprogramma zijn afspraken opgenomen. De gemeente maakt nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, met o.a. aandacht voor beter gebruik van de bestaande voorraad, waaronder flexwonen. Ook worden wederkerige afspraken gemaakt over eventuele realisatie van flexwonen en/of tijdelijke woningen.

### **4.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan**

#### *4.3.3.1 Beleidskader*

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

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de



N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegategorisering.

#### *4.3.3.2 Toetsing*

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen grootschalige infrastructurele ingrepen benodigd. Tevens is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen die kunnen leiden tot knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het GVVP heeft door de kleinschaligheid van de beoogde herontwikkeling van het projectgebied geen verdere invloed op het plan.

### **4.3.4 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen**

#### *4.3.4.1 Beleidskader*

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

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

#### *4.3.4.2 Toetsing*

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

### **4.3.5 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen**

#### *4.3.5.1 Beleidskader*

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'stedelijk gebied' gepaard moet gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De Kempengemeenten hebben gezamenlijk een uitwerking van deze verplichting opgesteld: Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Hoewel de gemeente Veldhoven niet tot de Kempen behoort, volgt zij deze notitie ook. In deze paragraaf wordt deze notitie toegepast op de ontwikkeling.

De landschapsinvesteringsregeling bevat een categorie-indeling van ontwikkeling:

- Categorie 1: Geen of een verwaarloosbare impact ten opzichte van het huidige gebruik. Hierbij is geen landschappelijke tegenprestatie nodig.
- Categorie 2: Een beperkte impact ten opzichte van het huidige gebruik. Hierbij is landschappelijke inpassing vereist.



- Categorie 3: Aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik. Hierbij is landschappelijke investering vereist.

De ontwikkeling betreft de nieuwvestiging van een niet-agrarische voorziening en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist. De mate van investering bedraagt 20% van de waardevermeerdering van de grond.

#### 4.3.5.2 Toetsing

Het te investeren bedrag in kwaliteitsverbetering van het landschap is als volgt bepaald. De huurwaardeberekening is een afgeleide van de grondwaarde (in bouwrijpe staat). Op basis van het document Grondprijzen Veldhoven 1 april 2024 tot 1 april 2025 en uitgaande van "grondgebonden sociale huurwoningen" geldt voor 2024 een prijs van € 275,- per m<sup>2</sup>. Uitgaande van een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> per woning en 20 stuks is het totaal 800 m<sup>2</sup>. 800 x € 275 = € 220.000,-. 1% hiervan is € 2.200,-. Dit betekent dat het te investeren bedrag in kwaliteitsverbetering van het landschap € 2.200,- bedraagt. De kosten voor de realisatie van de landschappelijke inpassing zijn weergegeven in figuur 4.5.

### Kosten landschappelijke inpassing

Aanleg	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Totaal
Ontgraven en verwerken bouwvoor t.b.v. ontwikkeling schraalland/ bloemrijk grasland	m3	500	€ 4,55	€ 2.275,00
Aanschaf en inzaaien graskruidenmengsel	ha	0,1	€ 1.516,67	€ 151,67
<b>Totaal kosten aanleg landschappelijke inpassing</b>				<b>€ 2.426,67</b>
Beheer voor 6 jaar	Eenheid	Aantal	Norm per jaar	Totaal
Botanische hooilandrand - natuurbeheer (G2b)	ha/jaar	0,05	€ 947,21	€ 284,16
<b>Totaal kosten onderhoud landschappelijke inpassing (6 jaar)</b>				<b>€ 284,16</b>
<b>Totale kosten aanleg en onderhoud landschappelijke inpassing</b>				<b>€ 2.710,83</b>

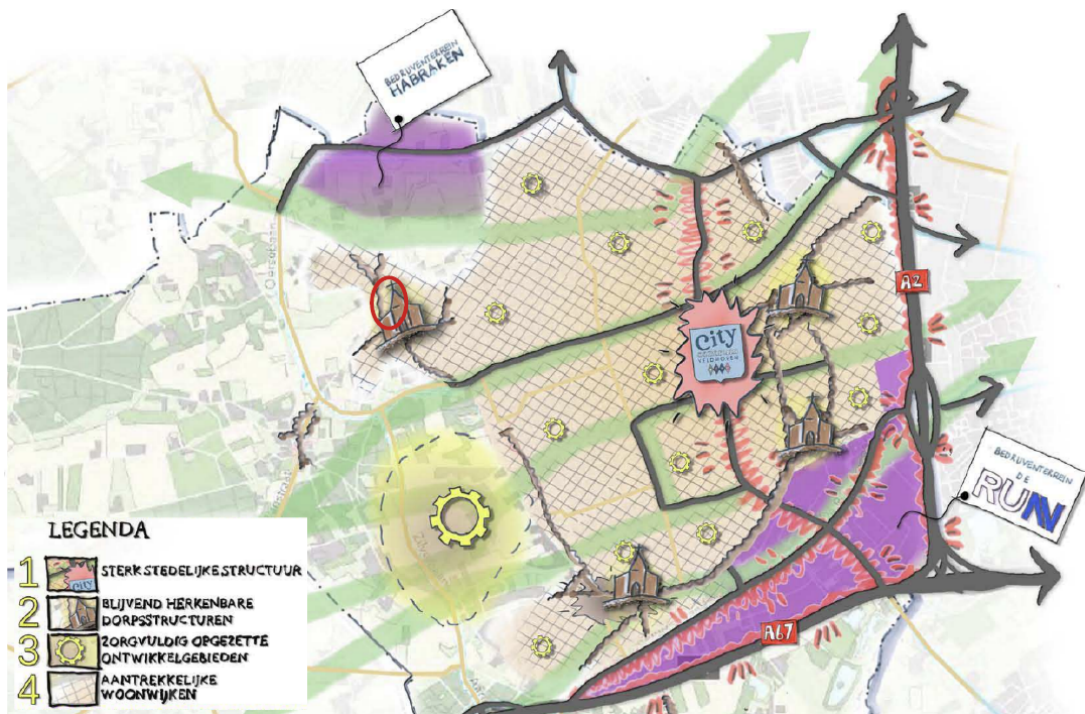
Figuur 4.5 Kosten aanleg en onderhoud landschappelijke inpassing

Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt het te investeren bedrag ruimschoots gehaald. Zie ook bijlage 1 bij deze motivering.

### 4.3.6 Ambitiedocument "Samen voor ruimtelijke kwaliteit"

#### 4.3.6.1 Beleidskader

De gemeente voert welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld. Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 'Blijvend herkenbare dorpsstructuren' van toepassing. Het projectgebied is in de onderstaande figuur 4.6 in het rood omcirkeld.




Figuur 4.6 Kaartbeeld Ambitiedocument "Samen voor ruimtelijke kwaliteit" met aanduiding projectgebied (Bron: Gemeente Veldhoven)

Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorpse kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpse beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroevelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren.

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

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

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



#### 4.3.6.2 *Toetsing*

Het woningbouwplan binnen het projectgebied voorziet in realisatie van in totaal twintig H-Ones woningen voor eenpersoonshuishoudens. Deze woningen worden landschappelijk ingepast en sluiten qua bouwstijl en maatvoering aan op het dorpse straatbeeld. Met dit plan wordt aangesloten bij de structuur, bouwhoogte en kleurstelling van de bebouwing in de omgeving. Hiermee voldoet het plan aan de eisen van het ambitiedocument.

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

#### 5.1.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling (bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, opgenomen als bijlage 2.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand en is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond bestaat plaatselijk uit sterk zandige klei en is tevens zwak tot matig gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte



materialen aangetroffen.

In de bovengrond van de boringen rond het gronddepot, is de parameter minerale olie in eerste instantie in een verhoogd gehalte aangetroffen. Na uitsplitsing is deze verhoging niet meer aangetoond. Daarmee valt de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bovengrond op de onderzoekslocatie in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetoond. De bodemkwaliteitsklasse van de ondergrond valt binnen de klasse Landbouw/natuur. De interventiewaarde wordt in geen mengmonster overschreden. In het grondwater worden geen signaleringsparameters overschreden.

#### *Conclusie en advies*

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd ten opzichte van haar omgeving, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er is volgens het onderzoeksbureau géén reden voor een nader onderzoek en er zijn geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien de grond van het gronddepot afgevoerd wordt, wordt geadviseerd om ter plaatse van het gronddepot een partijkeuring uit te voeren.

#### *Algemeen*

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

### **5.1.3 Te treffen maatregelen**

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op bodem.

### **5.1.4 Conclusie**

Er is bij dit project sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de projectlocatie gelet op het aspect bodem.

## **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

### 5.2.1.1 Wettelijk kader

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

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

### 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.

### 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.

### 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.



### 5.2.1.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 3. Resultaten worden hierna beknopt beschreven.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen het geluidaanbidsgebied van de gemeentewegen Mansus, Dolium en Zandoerleseweg. Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de nieuwe woningen ten gevolge van deze geluidbronsort aanvaardbaar is. Voor onderhavige woningen bedraagt het gezamenlijk geluid niet meer dan 53 dB. Mits bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen kan worden voldaan aan de minimaal vereiste GA;k van 20 dB, is reeds een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

### 5.2.2 Geluid door activiteiten

Dit project voorziet in de realisatie van twintig tijdelijke H-Ones woningen. Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Met dit project worden geen geluidbelastende activiteiten met gebruikruimte mogelijk gemaakt.

In de omgeving van het projectgebied zijn een aantal bedrijven gelegen. Bij de toedeling van deze functies aan locaties is aan de hand van de systematiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) afgewogen of voldaan kon worden aan de richtafstanden van 30 (milieucategorie 2) en 50 meter (milieucategorie 3).

De afstand tussen de omliggende bedrijfsfuncties en het projectgebied waarop de nieuwe woningen worden gebouwd, bedraagt 50 meter of meer. Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op geluid door andere activiteiten. Bovendien zijn op een kortere afstand dan de te realiseren woningen diverse bestaande woningen gesitueerd, waarmee deze maatgevend zijn voor de ontwikkelruimte van de bedrijven.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat overige activiteiten geen belemmering voor dit project vormen of andersom. Er is bij dit project dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de projectlocatie gelet op het aspect geluid door activiteiten.

### 5.2.3 Te treffen maatregelen

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op geluid.

### 5.2.4 Conclusie

Er is bij dit project sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de projectlocatie gelet op het aspect geluid.

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. 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 (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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 Toetsing

Woningen worden niet gezien als activiteit waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Wel wordt gemeente Veldhoven aangemerkt als aandachtsgebied voor stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) kan worden beoordeeld of de

nieuwe functie (nieuwe woningen) aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde toetspunten bevinden zich aan de Oude Kerkstraat, op circa 375 meter van het projectgebied. In navolgende tabel 5.1 zijn de maximale meetresultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bevinden.

Tabel 5.1 Maximale meetresultaten CIMLK op dichtstbijzijnde toetspunt

	Omgevingswaarde (kalenderjaargemiddeld)	Maximale waarden toetspunten CIMLK
Stikstof (NO <sub>2</sub> )	40 µg/m <sup>3</sup>	13,3 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	40 µg/m <sup>3</sup>	16,8 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	25 µg/m <sup>3</sup>	9,3 µg/m <sup>3</sup>

### 5.3.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit. Het is acceptabel om nieuwe woningen aan de projectlocatie te realiseren.

## 5.4 Milieubelastende activiteiten

### 5.4.1 Wettelijk kader

Het begrip "milieubelastende activiteit" (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba's aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba's duiden we verder aan als 'Bal-mba's'. In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zo bevat afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen, gemeentelijke regels over mba's.

### 5.4.2 Toetsing

In het geldende omgevingsplan is aan de hele projectlocatie de functie agrarisch toegekend. Het beoogde project voorziet in de toevoeging van woningen, maar niet in andere functies. Het onderdeel milieubelastende activiteiten is voor deze ontwikkeling dan ook niet relevant.

### 5.4.3 Te treffen maatregelen

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op milieubelastende activiteiten.

#### **5.4.4 Conclusie**

Gelet op het voorgaande vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

### **5.5 Trillingen**

#### **5.5.1 Wettelijk kader**

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.

#### **5.5.2 Toetsing**

In de nabije omgeving van het projectgebied liggen geen grote wegen of industrie waar trillingen voor hinder kunnen zorgen binnen het projectgebied.

#### **5.5.3 Te treffen maatregelen**

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op trillingen.

#### **5.5.4 Conclusie**

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect trillingen verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

### **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 voorsnog dezelfde gebouwen geurgevoelig als onder de Wgv in de bepaling van geurbelasting door veehouderijen.

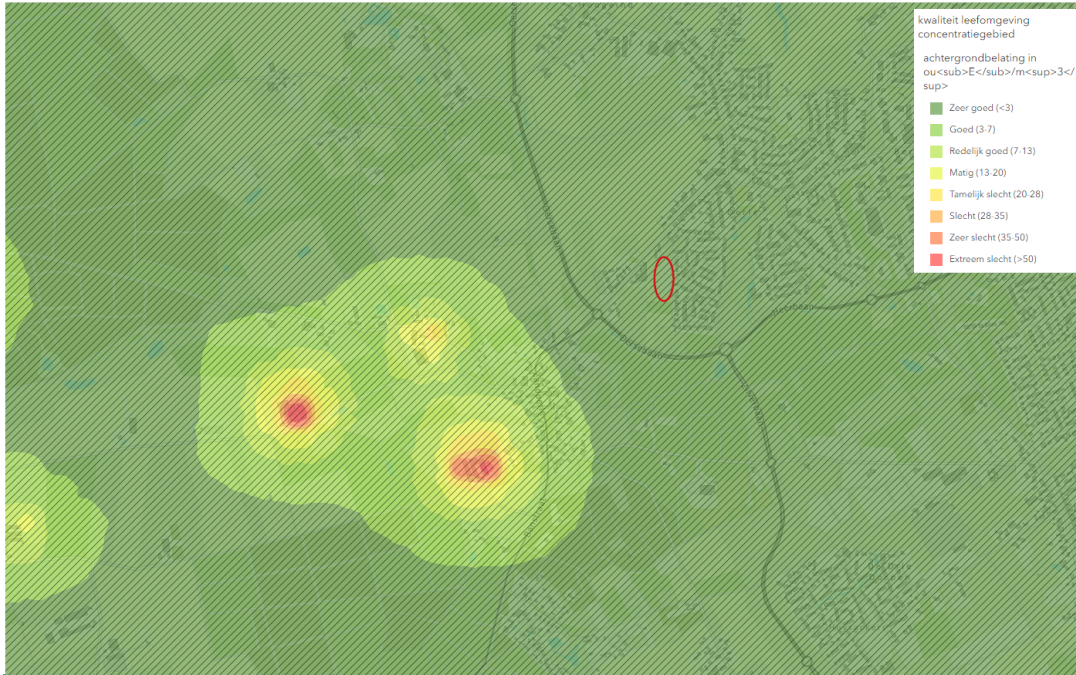
## **5.6.2 Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied en/of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

### *Geurbelasting agrarische bedrijven*

In de omgeving van het projectgebied zijn geen agrarische bedrijven met diercategorieën waarvoor een emissiefactor is vastgesteld gelegen. Daarnaast valt het projectgebied niet binnen een vaste afstand tot een veehouderij.

De totale geurbelasting (achtergrondbelasting geur) van alle veehouderijen in de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (figuur 5.1). Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'Zeer goed' ( $< 3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ) wordt beschouwd. Zeker aangezien in een concentratiegebied, waarin het projectgebied zich bevindt, hogere waarden acceptabel zijn.



Figuur 5.1 Achtergrondbelasting geur ter plaatse van het projectgebied (Bron: ODZOB)

#### Geur van overige activiteiten

Naast veehouderijen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

Het projectgebied is niet gelegen binnen 100 meter van een horecagelegenheid of bedrijf waar geur vandaan kan komen. Gelet op de aard en omvang van overige activiteiten in relatie tot de afstand tot het projectgebied is geurhinder van overige activiteiten niet te verwachten.

#### 5.6.3 Te treffen maatregelen

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op geur.

#### 5.6.4 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

## 5.7 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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

### 5.7.1 Wettelijk kader

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



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

### Gemeentelijk beleid

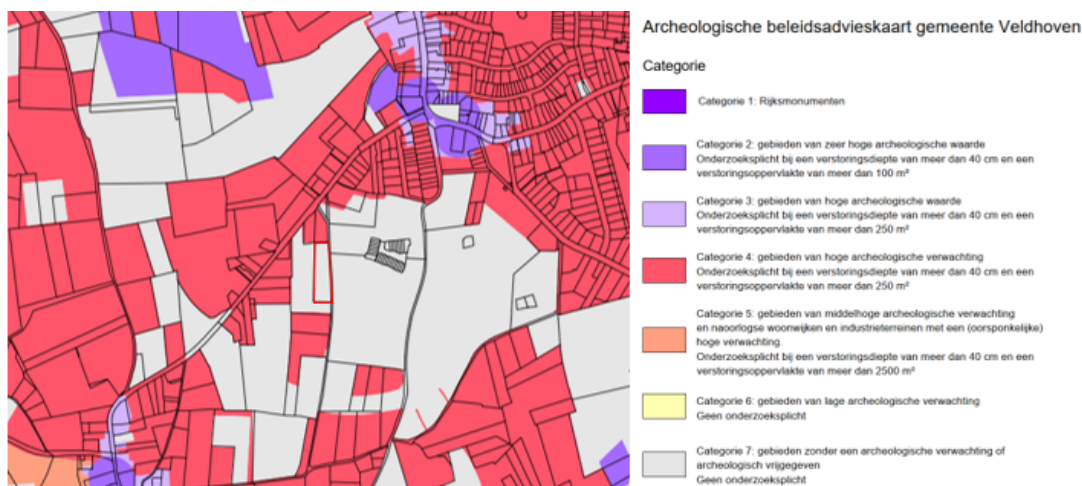
De gemeente Veldhoven beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart van 10 maart 2014. Binnen de gemeente zijn diverse categorieën van toepassing:

- Categorie 1: Rijksmonumenten
- Categorie 2: Gebied van zeer hoge archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische waarde
- Categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde
- Categorie 5: Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde
- Categorie 6: Gebied van lage archeologische verwachtingswaarde (geen onderzoeksplicht)
- Categorie 7: Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven (geen onderzoeksplicht)

## 5.7.2 Toetsing

### 5.7.2.1 Archeologie

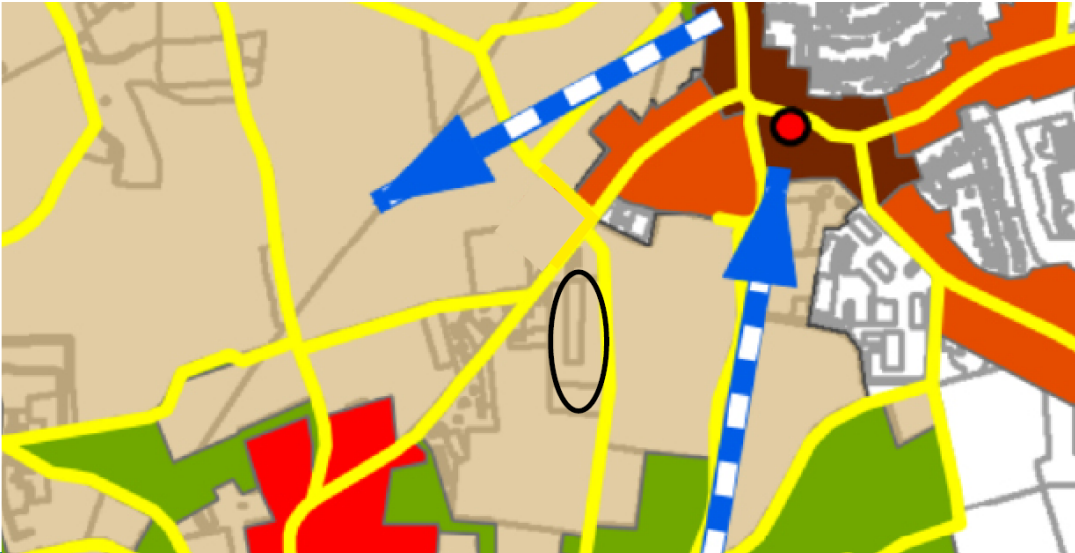
De locatie waar de tijdelijke woningen naar verwachting zullen worden verplaatst, heeft volgens de in figuur 5.2 weergegeven archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Veldhoven (2014) geen archeologische verwachting. Hier geldt geen onderzoeksplicht bij het vergraven van gronden. Het aspect archeologie vormt daardoor geen belemmering voor de uitwerking van het initiatief.



Figuur 5.2 Archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding projectgebied (Bron: Gemeente Veldhoven)

### 5.7.2.2 Cultuurhistorie en landschap

Binnen het projectgebied komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument. Op navolgende uitsnede (figuur 5.3) van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven is de globale ligging van het projectgebied aangeduid. Te zien is de aansluiting op het historisch lint en de ligging in het cultuurhistorisch waardevol gebied.



Figuur 5.3 Cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding projectgebied (Bron: Gemeente Veldhoven)

Het projectgebied ligt binnen een akkerzone. Het betreft hier het open 'akkercomplex Zandoerle', met een bolle ligging, steilranden en zandwegen. Daarnaast liggen er relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. De te behouden waarden betreffen onder meer het akkercomplex (met reliëf, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes.

Binnen het perceel zelf zijn dus geen bijzondere historische gebouwen of structuren aanwezig, maar de ligging nabij de Zandoerleseweg, tussen de weg en de kenmerkende bolle akkers, maakt dat er enige mate van openheid en zichtlijnen behouden moeten blijven. Derhalve is een 'doorkijk' tussen de tijdelijke woningen voorzien, zie ook het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1. De cultuurhistorische- en landschappelijke waarden zijn als uitgangspunt voor deze landschappelijke inpassing gebruikt.

Op die manier blijft het zicht op het open achterland verzekerd en worden geen cultuurhistorische en landschappelijke waarden aangetast.

### 5.7.3 Te treffen maatregelen

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op archeologie, cultuurhistorie en landschap.

### 5.7.4 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

## 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 Wettelijk kader

#### 5.8.1.1 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.

##### *Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving*

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het



landelijke gebied en van de beekdal 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. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. 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 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

#### *5.8.1.2 Gemeentelijk kader*

##### *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 omliggende 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 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> een compensatie van 42 mm/m<sup>2</sup> berging binnen het te ontwikkelen plangebied; boven de 500 m<sup>2</sup> gelden de regels van Waterschapsverordening Waterschap de Dommel 2024 (een bergingseis van 60 mm/m<sup>2</sup>);
- 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.

### *5.8.1.3 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).

De weging van het waterbelang geldt ook voor het afwijken van een omgevingsplan bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de gemeente Veldhoven de waterbelangen moet meewegen. En ook hier moet de gemeente Veldhoven overleggen met Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft goed zicht op de gevolgen voor het watersysteem.

### **5.8.2 Toetsing**

In het kader van de Watertoets voor deze ontwikkeling is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd en is de bergingsopgave berekend en is een ontwerptekning voor de waterbergingsvoorziening gemaakt. De resultaten zijn samengebracht in bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering.

De resultaten van het doorlatendheidsonderzoek laten zien dat infiltratie van hemelwater mogelijk is. De grondwaterstand is diep genoeg gelegen en de wadi's kunnen ruim boven de grondwaterstand worden aangelegd.

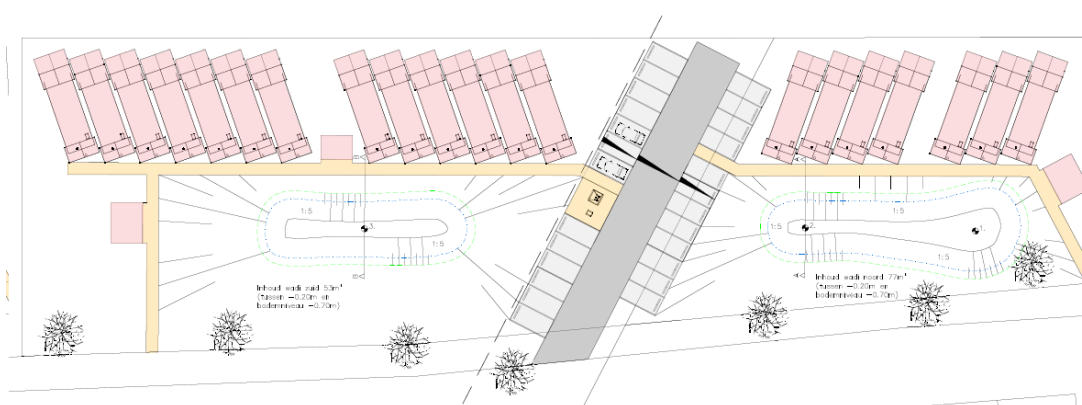
Uitgangspunt voor de waterberging is dat het gebied in twee delen wordt gesplitst (noord en zuid). Het hemelwater van de woningen en wandelpaden ten zuiden van de parkeerplaatsen wordt oppervlakkig afgevoerd naar de zuidelijke wadi. Het hemelwater van de parkeerplaatsen, de toegangsweg en de woningen en wandelpaden ten noorden van de parkeerplaatsen wordt oppervlakkig afgevoerd naar de noordelijke wadi.



Onderdeel	VO Zuid (m <sup>2</sup> )	VO Noord (m <sup>2</sup> )	Bergings opgave (mm)	Opgave Zuid (m <sup>3</sup> )	Opgave Noord (m <sup>3</sup> )	Type oppervlak
Tijdelijke woningen (20 stuks)	695	377	60	42	23	Daken en terrassen
Parkeren (25 stuks)	0	317	60	0	19	Klinkerverharding
Wegen	0	262	60	0	16	Klinkerverharding
Wandelpaden	136	130	60	8	8	Tegelverharding
Totaal:	831	1086		50	65	

Figuur 5.4: Oppervlakteverdeling en bergingsopgave

Op basis van het in figuur 5.4 inzichtelijk gemaakte extra verhard oppervlak van in totaal 1.917 m<sup>2</sup> geldt een bergingseis van 60 mm/m<sup>2</sup>. De bergingsopgave komt daarmee neer op 115 m<sup>3</sup>. Zowel aan de zuidzijde (53 m<sup>3</sup>) als aan de noordzijde (77 m<sup>3</sup>) wordt een wadi gerealiseerd. De twee wadi's worden onderling niet verbonden en er wordt in het plangebied geen hemelwaterriool aangelegd. Beide wadi's worden ruimschoots overgedimensioneerd en er ontstaan twee absolute systemen zonder noodoverstort. Het ontwerp van de wadi's is op figuur 5.5. weergegeven. Een beter leesbare versie op schaal maakt als bijlage ook onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage 1.



Figuur 5.5 Ontwerp wadi's binnen projectgebied

### 5.8.3 Conclusie

Het planvoornemen zorgt voor extra verhard oppervlak. De daaruitvoortkomende waterbergingsopgave wordt opgelost op eigen terrein door de realisatie van overgedimensioneerde wadi's. Daarmee ontstaan twee absolute systemen zonder noodoverstort. Het planvoornemen heeft daarmee geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

## 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, mogelijksterwijs 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:

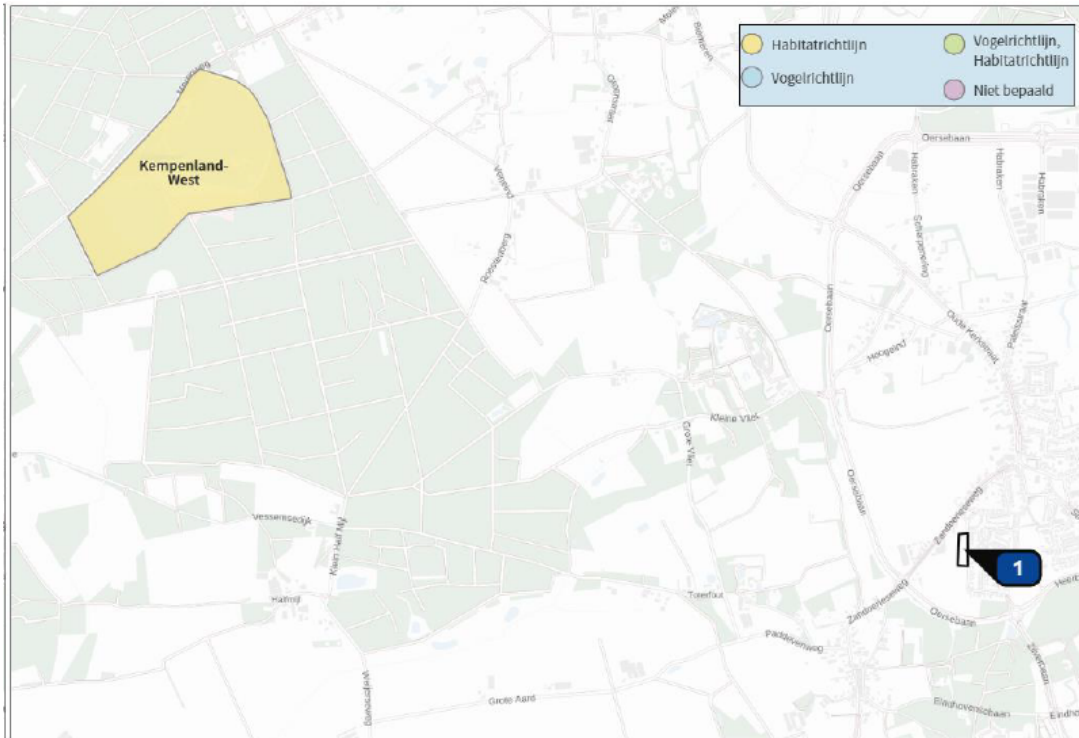
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

## 5.9.2 Toetsing

### 5.9.2.1 Gebiedsbescherming

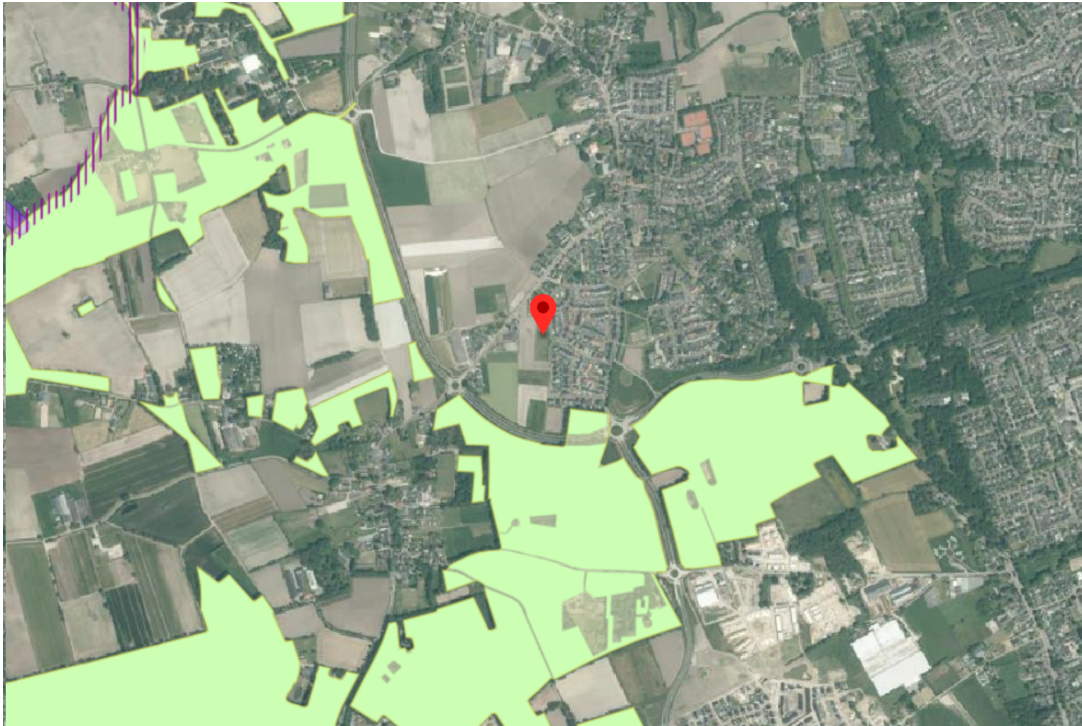
Het projectgebied ligt niet in een Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die deel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied 'Kempenland-West' dat is gelegen op ongeveer 3,1 km ten noordwesten van het projectgebied, weergegeven in figuur 5.5.



Figuur 5.5 Natura 2000-gebieden ten opzichte van het projectgebied (Bron: AERIUS Calculator)

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd, de stikstofmemo is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd en de berekening voor de realisatie- en gebruiksfase als bijlage 6. Uit de berekening (AERIUS versie 2023.2) blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Op ongeveer 250 meter ten zuiden van het projectgebied liggen de dichtstbijzijnde stukjes Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant), weergegeven in figuur 5.6. Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.



Figuur 5.6 Natuurnetwerk Brabant ten opzichte van het projectgebied (*Bron: Atlas leefomgeving*)

Ten slotte gaat dit project niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour. Binnen het projectgebied zullen geen bomen worden gekapt.

#### 5.9.2.2 Soortenbescherming

Bij dit project kunnen verblijfplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan. Daarom is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Het bijbehorend onderzoeksrapport is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 5.2. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Omgevingswet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 5.2 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of een broedvogelinspectie voorafgaand aan de werkzaamheden.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	In omgeving	mogelijk	nee	nee	voorkomen van additionele (bouw)verlichting toegepast richting potentiële verblijfplaatsen en de directe omgeving
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn en diverse muisoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van de onderhavige quickscan natuurwaarden is voorafgaand aan de werkzaamheden geen aanvullend ecologisch onderzoek nodig. Overtreding ten aanzien van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen kan voorkomen worden door additionele (bouw)verlichting hiernaartoe te voorkomen.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden aan de bebouwing buiten het broedseizoen (lopend globaal van maart tot half augustus) uit te voeren. Indien binnen het broedseizoen gewerkt dient te worden, dient een broedvogelinspectie uitgevoerd worden om te bevestigen dat er geen broedgevallen aanwezig zijn.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel is het binnen het kader van de zorgplicht (artikel 11.27 Bal) 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.

### 5.9.3 Te treffen maatregelen

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op de natuur. Wel geldt ten allen tijde de zorgplicht conform artikel 11.27 Bal.

#### **5.9.4 Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden of soorten met zich meebrengt.

### **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 en ontsluiting**

Voor de tijdelijke woningen wordt een vergelijking gemaakt met het woningtype 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Conform het CROW geldt voor dit woningtype in een sterk stedelijk gebied zoals Veldhoven, en binnen de "Rest bebouwd kom", een kencijfer van minimaal 3,2 tot maximaal 4,0 verkeersbewegingen per woning en per weekdageetmaal. De beoogde ontwikkeling genereert derhalve minimaal 64 en maximaal 80 verkeersbewegingen per weekdageetmaal. Dit zijn, rekening houdend met de omrekenfactor van 1,11, minimaal 71 en maximaal 89 verkeersbewegingen per werkdageetmaal op het onderliggende wegennet.

De nieuwe woningen worden, via een eigen oprit direct ontsloten op de Mansus. De ontsluiting en bereikbaarheid van de woningen zijn daarmee gegarandeerd. De toevoeging van de twintig tijdelijke woningen met bijkomende hierboven benoemde verkeersgeneratie heeft nauwelijks effect op de huidige verkeersbewegingen van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen.

#### **5.10.2 Parkeren**

##### *Parkeerbalans*

Toetsingskader voor de parkeerbalans is de Parkeernormennota 2021 van de gemeente Veldhoven. Voor het planvoornemen wordt, op basis van de kengetallen voor de woningcategorie 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)', een norm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per woning. De flexwoningen zullen qua omvang en gebruik namelijk te vergelijken zijn met appartementen en niet met reguliere grondgebonden woningen.

De woningsamenstelling bij de locatie Mansus zal via de sociale huur geregeld worden. Binnen loopafstand is een bushalte aanwezig maar deze is niet geschikt voor woonwerkverkeer door de beperkte inzetbaarheid tussen Veldhoven en Hoogeloon. Er liggen bovendien geen voorzieningen (supermarkten) binnen loopafstand (2,5 km).

De totale parkeerbehoefte binnen het projectgebied komt voor twintig woningen uit op 26 parkeerplaatsen. In het huidige plan zijn exact 26 parkeerplaatsen ingetekend, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

##### *Fietsparkeren*

Naast het parkeren van auto's is er ook aandacht voor het parkeren van fietsen. De fiets neemt een steeds belangrijkere rol in het mobiliteitsnetwerk. Daarom zijn er in de Parkeernormennota 2021 ook fietsparkeernormen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.



## Bewoners

Conform de Parkeernormennota 2021 (categorie 'studentenhuis' of 'rij- en vrijstaande woning') geldt minimaal 1 benodigde fietsparkeerplaats per woning. Voor de beoogde 20 woningen geldt daarom een bewonersnorm van  $(20 \times 1)$  20 fietsparkeerplaatsen.

In het plan worden twee bergingen van  $20 \text{ m}^2$  (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van  $12 \text{ m}^2$  (in de afmetingen van 4m bij 3m) gerealiseerd. De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van voorliggende motivering) hebben een afmeting van  $20 \text{ m}^2$  en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen. Er is hier dus een capaciteit voor in totaal 20 fietsen, waarmee de fietsparkeernorm van 20 fietsparkeerplekken voor bewoners wordt gehaald.

## Bezoekers

Naast bewonersparkeren geldt conform de Parkeernormennota 2021 een norm van 0,5-1 fiets per woning. Voor 20 woningen betekent dit een aanvullende bezoekersbehoefte van minimaal  $(20 \times 0,5)$  10 fietsparkeerplaatsen. In het plan worden daarom 10 fietsklemmen opgenomen. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

### **5.10.3 Te treffen maatregelen**

Om te voldoen aan het uitgangspunt 'parkeren op eigen terrein' is het nodig om de volgende voorschriften aan de vergunning te verbinden: per woning dient voor auto's binnen het projectgebied minimaal 1,3 en voor fietsen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en nadien in stand te worden gehouden.

### **5.10.4 Conclusie**

Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen. Gezien de geringe toename van de verkeersgeneratie worden op voorhand geen problemen verwacht met de ontsluiting of verkeersveiligheid op omliggende wegen. Het is dan ook aanvaardbaar om woningen met erven binnen de projectlocatie toe te voegen

## **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 Toetsing**

#### *Gezondheidsbescherming*

##### Algemeen

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Op deze plaats volstaat kort de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend is het goed om kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.


##### Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het projectgebied ligt op circa 890 meter van de geitenhouderij aan Toterfout 13, waar volgen de geldende vergunning maximaal 1.027 geiten mogen worden gehouden. In dat kader heeft GGD Brabant een advies uitgebracht, waarin is geconstateerd dat de ontwikkeling niet voldoet aan de gezondheidsdeskundige advieswaarden voor bouwen nabij geitenhouderijen en wordt geadviseerd de toekomstige bewoners (of diens vertegenwoordigers) op de hoogte te brengen van de mogelijke gezondheidseffecten die ter plaatse spelen.

##### Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader



1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbeperking uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. De Omgevingsdienst adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbeperking toe te passen. Als hieruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstand, dan adviseert de Omgevingsdienst negatief te besluiten op de ontwikkeling. Binnen één kilometer van het projectgebied komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Voor dit project is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op endotoxinen.

#### Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Direct ten westen en ten zuiden van het projectgebied en in de directe omgeving liggen agrarische percelen die al meer dan tien jaar worden gebruikt voor beweiding of lage akkerbouw. Voor grasland of lage akkerbouw is geen spuitzone aan de orde. Het omgevingsplan staat echter wel toe dat deze gronden worden gebruikt voor gewassen waarvoor een spuitzone in acht moet worden genomen. Dergelijk gebruik is niet voorzien en bovendien wordt zulk gebruik bemoeilijkt door reeds bestaande woningen direct naast de betreffende agrarische gronden. Uitgaande van een omgekeerde werking waarbij de spuitzone van 50 meter wordt gemeten vanaf bestaande woonpercelen is het niet mogelijk om gronden voor dit soort gewassen te gebruiken.

Voor dit project is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op spuitzones. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden gelet op spuitzones niet (onevenredig) beperkt.

#### *Gezondheidsbevordering*

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Op projectniveau geldt dat de woningen bedoeld zijn voor diverse doelgroepen. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Het project maakt geen inbreuk op de groene leefomgeving.

#### **5.11.3 Te treffen maatregelen**

Het is buiten de wettelijk voorgeschreven bouwtechnische eisen niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op de bescherming van de gezondheid.

#### 5.11.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt gezondheid is het aanvaardbaar de betreffende functies wonen met erven aan de projectlocatie toe te delen.

### 5.12 Omgevingsveiligheid

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

#### 5.12.1 Wettelijk kader

##### *Plaatsgebonden risico*

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

##### *Groepsrisico*

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

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

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

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

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

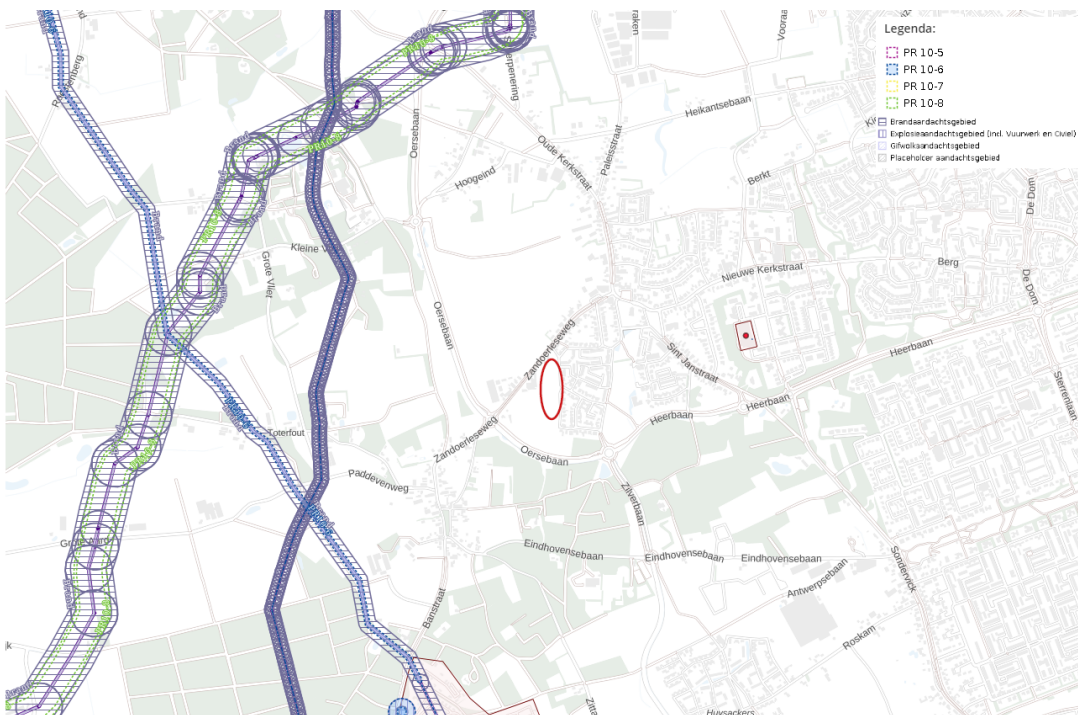
toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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

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

### 5.12.2 Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' (figuur 5.7) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.7 Kaart externe veiligheid met aanduiding projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

Op basis van de kaart kan worden gesteld dat in de directe nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen zijn gelegen. Het projectgebied ligt dan ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het aandachtsgebied van een risicobron.

### 5.12.3 Te treffen maatregelen

Het is niet nodig aanvullende maatregelen te treffen met het oog op omgevingsveiligheid.

### 5.12.4 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

## 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).

#### *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.

#### *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.

### **5.13.2 Toetsing en conclusie**

Gelet op de aard, omvang en tijdelijkheid van het project is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure of een mer-beoordeling.

## 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 Bopa 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. De kosten welke door de gemeente worden gemaakt voor het voeren van de procedure voor de aanvraag van de Bopa, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

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 de Bopa zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

#### 6.2.1      Participatie

Participatie gaat over de mate van invloed in de relatie gemeente – inwoners, ondernemers e.a. Er is bij dit project aan Mansus Veldhoven geen invloed op de locatiekeuze; er is wel invloed op de situering en inrichting, binnen wat mogelijk is. Impact en complexiteit van een project zijn bepalend voor wie deze proceskaders vaststelt en voor de mate van participatie. De impact van dit onderwerp wordt bepaald door mogelijk tegenstrijdige belangen en het effect op de omgeving. De complexiteit wordt onder andere bepaald door de gewenste snelheid, beperkte kavelruimte, en mogelijke RO en milieu-aspecten.


Het participatieverslag voor dit project is opgenomen als bijlage 8 bij deze motivering.

#### 6.2.2      Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het plan op 31 mei 2024 voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant. Het waterschap is betrokken bij de totstandkoming van de watertoets, de bergingsopgave en het ontwerp voor de wadi's binnen het projectgebied.

#### 6.2.3      Advies en instemming

De gemeenteraad heeft op 8 februari 2021 een lijst van categorieën vastgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor het college (bindend) advies aan de gemeenteraad moet vragen (als bedoeld in artikel 16.5a, lid b, onder 1 Ow) bij initiatieven die niet in het omgevingsplan (van rechtswege) passen.



Het college dient de raad om advies te vragen bij de beoordeling voor omgevingsvergunningen voor activiteiten die:

1. strijdig zijn met een door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie;
2. strijdig zijn met een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader;
3. strijdig zijn met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie of provinciale omgevingsverordening;
4. ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente;
5. betrekking hebben op meer dan 50 grondgebonden woningen;
6. betrekking hebben op meer dan 7 bouwlagen.

Indien gebruik wordt gemaakt van het adviesrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken (artikel 16.64 Ow) in plaats van acht weken. Deze termijn kan eenmaal met ten hoogste zes weken verlengd worden.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 20 tijdelijke woningen en is niet in strijd met de omgevingsvisie of het vastgestelde beleidskader. Het planvoornemen is dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd voor advies of instemming.

#### **6.2.4 Vaststellingsprocedure**

In deze paragraaf wordt aangegeven welke vaststellingsprocedure van toepassing is: de reguliere of uitgebreide procedure.

##### *Uitgebreide procedure:*

Op de onderhavige aanvraag heeft het college volgens 16.65 Omgevingswet de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaard. De beslistermijn is 26 weken en mag éénmaal met zes weken worden verlengd.

##### *Terinzagelegging ontwerpbesluit Bopa*

Het ontwerpbesluit is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ontvangen. In de als bijlage 9 opgenomen (geanonimiseerde) Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen. De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld.

De motivering is op basis van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op enkele aspecten aangepast. De wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt in de Nota van zienswijzen.



## Hoofdstuk 7 Belangenafweging en conclusie

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

Een aanvraag voor een Bopa wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook het rijksbeleid en provinciaal beleid in hoofdstuk 4).

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

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

### 7.2 Conclusie

In deze paragraaf wordt een algehele conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat er gezien de nut/noodzaak gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin moet de afweging van alle betrokken belangen tot uitdrukking komen.

De conclusie: alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

