

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Kleine Vliet 1d

Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4. Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
2.2. Planvoornemen	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1. Nationaal beleid.....	11
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid.....	19
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1. Bodem	23
4.2. Geluid	23
4.3. Externe veiligheid	23
4.4. Luchtkwaliteit.....	25
4.5. Geur.....	26
4.6. Milieuzonering	26
4.7. Flora & fauna.....	27
4.8. Archeologie	28
4.9. Waterhuishouding	31
4.10. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven.....	33
4.11. Radarverstoringsgebied.....	34
4.12. Duurzaamheid	35
4.13. Conclusie	36
5. JURIDISCHE TOELICHTING	37
5.1. Algemeen	37
5.2. Verbeelding	37
5.3. Regels	38
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
7.1. Inspraak en overleg.....	42
7.2. Zienswijzen.....	42
BIJLAGE.....	43

BIJLAGE 1 GS BESLUIT TOT HERBEGRENZING VAN DE EHS

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het verzoek behelst de legalisering van een reeds geruime tijd bestaand bijgebouw, op het perceel Kleine Vliet 1D in Veldhoven, zodat deze intern verbouwd kan worden ten behoeve van het reeds gevestigde kunst-atelier ter plaatse. Voor deze voormalige kapschuur is in het verleden gedeeltelijk een bouwvergunning afgegeven.

Ten behoeve van de gewenste legalisering is vormverandering cq. verkleining van het bestaand gekoppeld woonbestemmingsvlak noodzakelijk, waarbij een verkleining van het woonbestemmingsvlak ten behoeve van de bosbestemming plaats vindt ten zuiden van de bestaande woning ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur alsmede een verruiming van het gekoppeld woonbestemmingsvlak ter plaatse van het bestaande bijgebouw. In totaal zal de omvang van het gekoppelde woonbestemmingsvlak afnemen.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, door het gedeeltelijk herzien van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kleine Vliet in het buitengebied van de gemeente Veldhoven, ten westen van de toekomstige Westelijke Ontsluitingsroute en ten noordwesten van de kern Oerle.

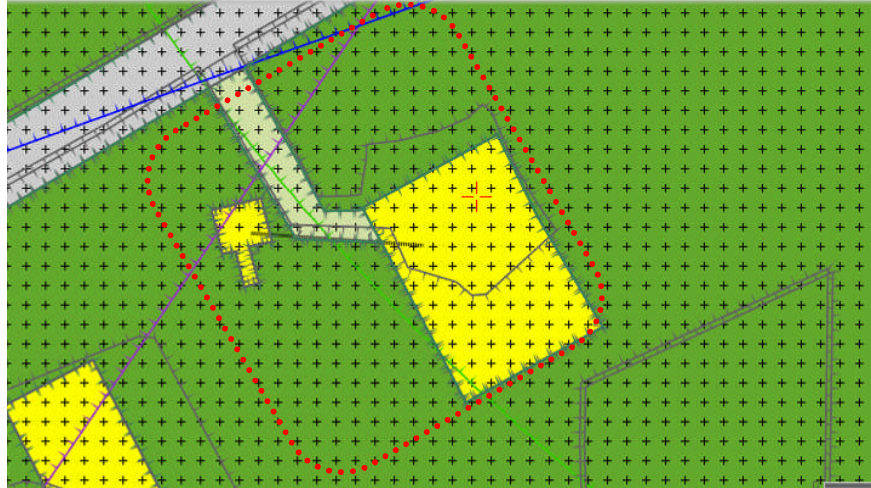


Ligging plangebied in groter verband (Bron: <http://maps.bing.nl>)

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening'.

Het plangebied heeft ter plaatse van de bestaande bebouwing een gekoppeld bestemmingsvlak 'Wonen'. De ontsluiting van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Het overige deel van het plangebied is bestemd als 'Bos'.



Uitsnede plankaart "Buitengebied - 2009" met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De bestaande woning is gesitueerd in het hoofdbestemmingsvlak. In het westelijk gelegen, gekoppelde bestemmingsvlak is een garage met enkele overige bouwwerken (carport, overkapping en een unit) gesitueerd met een gezamenlijke oppervlakte van 86, 21 m². De gronden ter plaatse van de te legaliseren bestaande kapschuur zijn bestemd als 'Bos'. Deze kapschuur heeft een totale oppervlakte van 98,21 m². De totale oppervlakte van bijgebouwen op het perceel (zonder woning) bedraagt 184, 42 m².

Binnen de bestemming 'Wonen' is per woning maximaal 80 m² aan bijgebouwen toegestaan en mag maximaal 75 m² worden benut ten behoeve van een beroep aan huis. Binnen de bestemming 'Bos' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebruik van de kapschuur ten behoeve van een atelier is op basis van de huidige bestemmingsplanregeling niet toegestaan.

De gemeente Veldhoven staat echter welwillend tegenover de legalisering van de bestaande bijgebouwen, middels de voorgenomen vormverandering van het woonbestemmingsvlak.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zullen de geldende bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 7 tenslotte wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid, op basis van gevoerd overleg en inspraak beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten westen van de toekomstige Westelijke Ontsluitingsroute en ten noordwesten van de kern Oerle gelegen. De Kleine Vliet sluit aan op de Wintelresedijk welke in zuidelijke richting naar Zandoerle leidt. In oostelijke richting gaat de Kleine Vliet over in Hoogeind, welke aansluit op de Oude Kerkstraat. Middels deze straat zijn de kern Oerle en Veldhoven bereikbaar.

Het betreft een bosrijke omgeving, waar hoofdzakelijk vrijstaande (burger)woningen zijn gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. De groene structuur in de omgeving kenmerkt zich door een afwisselend landschap van agrarische gronden en bossen. In westelijke richting is er een meer open gebied bestaande uit agrarische gronden. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie.



Globale ligging plangebied (Bron: <http://maps.google.nl>)

Op de planlocatie zelf bevindt zich een bestaande woning. Op enige afstand van de woning is aan de westzijde een vergunde garage gebouwd met een omvang van 32 m². Daarnaast zijn ter plaatse een carport, overkapping en unit opgericht.

Westelijk van de garage bevindt zich op het perceel een kapschuur, waarvoor in ieder geval gedeeltelijk (oppervlakte van 28 m²) in 1990 een vergunning is verleend. De kapschuur staat hier reeds vanaf 1989 en is in de jaren 90 aan de voorzijde uitgebreid met 70 m². De kapschuur wordt benut voor hobbyruimte en atelier.



Afbeelding (uitgebreide) kapschuur

Het overige gedeelte van het plangebied is ingericht en in gebruik als privé-tuin en bosgebied.

2.2. Planvoornemen

Initiatiefnemer wenst de bestaande kapschuur intern te verbouwen, zodat deze beter geschikt is om te dienen als atelier-ruimte ten behoeve van het reeds bestaande kunst-atelier. Hiertoe dient de atelierruimte te worden voorzien van een toiletvoorziening, kitchenette en kleed- en doucheruimte.

Het atelier doet dienst als werkruimte, maar tevens als kleinschalige expositieruimte. Incidenteel vindt verkoop van kunstwerken (schilderijen, installaties en foto's) plaats. Daarnaast biedt het atelier cursussen en workshops aan voor maximaal 12 personen op het gebied van tekenen, schilderen en fotografie. Bovendien vormt het atelier een pleister- en rustplaats voor passerende (dag)recreanten. Er wordt uitgegaan van bezoekersaantallen van 1 tot 20 personen (in incidentele pieksituatie).

Ten behoeve van het parkeren wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de parkeervoorziening Zoo Veldhoven (Wintelresedijk 51), 200 meter ten noordoosten van de planlocatie. Daarnaast is op het terrein zelf een bestaande parkeergelegenheid voor maximaal 6 auto's aanwezig.

Op basis van de huidige geldende bestemmingsregeling is het gebruik van de kapschuur ten behoeve van een atelier niet toegestaan. De gronden ten zuiden van de bestaande woning maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en ter plaatse is feitelijk ook sprake van bosgebied. Betreffende gronden zijn nu voorzien van een woonbestemming.



Afbeelding bestemming 'wonen' binnen aanduiding EHS (rode markering)

Via voorliggend bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak bij de bestaande woning verkleind en omgezet naar een 'bos' bestemming, conform de feitelijke situatie. Hierdoor kan de bescherming van de bestaande ecologische waarden ter plaatse beter worden geborgd. In ruil hiervoor wordt het bestaand gekoppeld woonbestemmingsvlak ten westen van de bestaande garage ter plaatse van de (gedeeltelijk) vergunde kapschuur uitgebreid. De oppervlakte van het gekoppelde woonbestemmingsvlak zal in zijn totaliteit afnemen met 220 m² van 1.090 m² naar 870 m².

De ontwikkeling sluit aan op het streven om nieuwe kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied te ontwikkelen. De activiteiten leveren een bijdrage aan de verbreding van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Veldhoven.

Door deze bestemmingswijziging worden de bestaande ecologische waarden en kenmerken op het perceel beschermd en vindt er, mede gelet op het feit dat de bebouwing al zo lang op het perceel is gesitueerd, geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats, waarmee de bescherming van bestaande ecologische waarden en kenmerken beter kan worden gewaarborgd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft ondermeer de Ecologische Hoofdstructuur.

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats, waarmee de bescherming van bestaande ecologische waarden en kenmerken beter kan worden gewaarborgd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Het betreft slechts vormverandering cq. verkleining van een woonbestemmingsvlak ter legalisering van bestaande bijgebouwen.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied is deels gesitueerd in de Ecologische Hoofdstructuur en deels in de Groenblauwe mantel binnen de groenblauwe structuur.

In dergelijke gebieden gelden navolgende uitgangspunten:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het streven om nieuwe kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied te ontwikkelen. De activiteiten leveren een bijdrage aan de verbreding van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Veldhoven.

Door deze bestemmingswijziging worden de bestaande ecologische waarden en kenmerken op het perceel beschermd en vindt er, mede gelet op het feit dat de bebouwing al zo lang op het perceel is gesitueerd, geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats.

Partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld.

Het betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaatsgevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Verander(en)de sturing en rol van de provincie: de provincie zet meer dan voorheen in op het actief aangaan en ondersteunen van allianties en innovatieve financieringsconstructies; Er vindt een verschuiving plaats van aanbod- naar vraag gestuurd beleid (netwerksamenleving);
- Nieuwe financieringsconstructies vanuit de Investeringsagenda;
- Versterkt stedelijk netwerk: de provincie werkt aan een kader voor versterking van de agglomeratiekracht van Brabant;
- Het nieuwe natuurbeleid vraagt om een wijziging van het compensatiebeleid: financiële compensatie wordt gemakkelijker en fysieke compensatie vindt in beginsel plaats binnen de EHS;
- De ondergrond is als provinciaal belang benoemd;
- Het beleid voor een zorgvuldige veehouderij en mestverwerking is conform de besluiten rondom de Transitie naar zorgvuldige veehouderij aangepast.
- Om de verspreiding van glas tegen te gaan wordt voorgesteld uitbreiding van solitaire bedrijven in gemengd landelijk gebied niet langer toe te staan.
- Aanpassing van de uitvoeringsparagrafen, vanwege de gewijzigde sturingsfilosofie en rol van de provincie en daarmee de inzet van instrumenten.

Bovenstaande wijzigingen in de provinciale structuurvisie als gevolg van de vastgestelde partiële herziening 2014 hebben geen gevolgen voor onderhavig plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De volgende voor het buitengebied relevante onderwerpen die in de Verordening ruimte worden geregeld zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- ruimte voor ruimte beleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijk voor het buitengebied van Veldhoven is de zonering van het agrarische gebied, de groenblauwe mantel en de ecologische hoofdstructuur. Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet-agrarische functies.

Voor de ecologische hoofdstructuur geldt (op basis van het rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de EHS-gebieden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die negatieve effecten hebben op het gebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt een “nee, tenzij” regime.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.



Uitsnede Verordening ruimte met globale aanduiding plangebied (rode markering)

De bestaande woning en directe omgeving maakt onderdeel uit van de Groenblauwe mantel. Het overige plangebied is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Dit geldt ook voor de bestaande gebouwen, zowel de garage als kapschuur.



Uitsnede Verordening Ruimte

In artikel 5.1 eerste lid onder c van de Verordening is bepaald dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd de bestaande bebouwing en bestaande gebruiksactiviteiten zijn toegelaten. Op grond van artikel 36.4 van de Verordening kan de begrenzing van de EHS worden aangepast indien sprake is van een kennelijke onjuistheid en/of deze niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan.

Aangezien de gronden ter plaatse van de bestaande garage, carport, overkapping in het huidig geldend bestemmingsplan reeds bestemd waren tot 'Wonen' dienen deze gronden in elk geval uit de EHS te worden gehaald. Betreffende gronden worden opgenomen binnen de Groenblauwe mantel.

Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten op basis van artikel 36.5 van de Verordening een wijzigingsbesluit genomen (dd. 28 juli 2015) tot wijziging van de EHS-begrenzing. Dit GS-Besluit is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aan de achterzijde is de woonbestemming van de bestaande woning gewijzigd in een bos-bestemming, conform de EHS aanduiding uit de Verordening en in overeenstemming met de feitelijke aanwezigheid van bos. Daarnaast is de bos bestemming ter plaatse van de bestaande kapschuur omgezet in een woonbestemming, aansluitend aan het gekoppeld woonbestemmingsvlak van de garage. De gronden zijn uit de EHS gehaald en binnen de groenblauwe mantel opgenomen.

Er is geen sprake van planologische nieuwvestiging maar van vormverandering van het bestemmingsvlak Wonen t.b.v. de feitelijke situering van de grotendeels legaal aanwezige bijgebouwen en de ecologische waarden zoals beschermd door de regels van de EHS. Daarnaast wordt ook de uitbreiding van de kapschuur binnen het gekoppelde woonbestemmingsvlak gebracht.

Als alternatief zou de uitbreiding van de kapschuur dienen te worden gesaneerd en het atelier worden heropgericht binnen het bestaande woonbestemmingsvlak voor de woning. Dit zou juist ten koste gaan van de bestaande natuurwaarden binnen dit vigerende bestemmingsvlak

Wonen en daarmee afbreuk doen aan de waarden die de Verordening ruimte ter plaatse juist beoogt te beschermen, gelet op de begrenzing van de EHS.

Het nieuwe bouwvlak voor de bijgebouwen wordt op maat begrensd op basis van de feitelijk aanwezige bebouwing. Het woonbestemmingsvlak voor de woning zal zoveel mogelijk in overeenstemming met de EHS worden gebracht. In zijn totaliteit zal de netto oppervlakte van het gekoppeld woonbestemmingsvlak met 220 m² worden verkleind van 1.090 m² naar 870 m².

Door deze bestemmingswijziging worden de bestaande ecologische waarden en kenmerken op het perceel beschermd en vindt er, mede gelet op het feit dat de bebouwing al zo lang op het perceel is gesitueerd, geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Op grond van artikel 2.2. van de Verordening ruimte dient inzage te worden gegeven in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering. Hierbij is het van belang te verwijzen naar de Landschapsinvesteringsregel (zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening ruimte), waarin regionaal afspraken zijn gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen en is door de provincie Noord-Brabant akkoord bevonden. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de regeling van De Kempen worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Voorliggende ontwikkeling valt ten aanzien van de voorgestane vormverandering van het woonbestemmingvlak onder categorie 1, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen'. De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afname van het bestemmingsvlak wonen met 220 m².

De legalisering van het bijgebouw valt onder categorie 2, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering.

Met de ruimtelijke ontwikkeling vindt een verbetering van de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit plaats, doordat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

Met de voorgenomen vormverandering cq. verkleining van het woonbestemmingsvlak komen (rechtstreekse) bouwmogelijkheden binnen bestaand bosgebied, zoals nog aanwezig binnen het huidige geldend woonbestemmingsvlak, deels te vervallen.

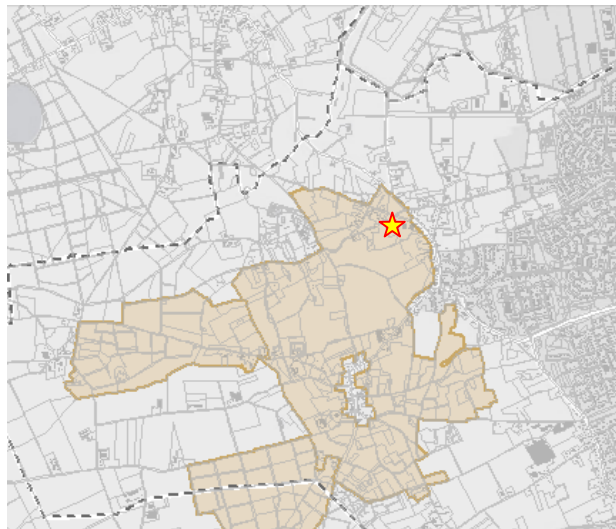
De legalisering van het bijgebouw leidt niet tot extra aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied, aangezien sprake is van een reeds zeer geruime tijd bestaand gebouw, dat op een open plek, aansluitend aan een bestaand bijgebouw is gesitueerd.

De locatie is reeds goed landschappelijk ingepast, aangezien het gehele perceel in een bosrijke omgeving is gesitueerd, die vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is.

Met het voornemen zal er sprake zijn van een verbetering van de bescherming van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Een aanvullende landschappelijke inpassing of andere ruimtelijke kwaliteitsverbetering is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De planlocatie maakt tevens onderdeel uit van een cultuurhistorisch vlak, te weten 'akkercomplex Zandoerle'. Binnen een cultuurhistorisch vlak mogen geen ontwikkelingen plaats vinden die de waarden en kenmerken van het gebied aantasten.



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Het 'akkercomplex Zandoerle' betreft een gebied aan de westkant van Hoogeind en Oerle, dat in het zuiden doorloopt tot aan Zittard. Het gebied betreft een open akkercomplex met bolle ligging, steilranden en zandwegen. In de Oerlesche en Zandoerlesche Bosschen liggen 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 ondermeer het akkercomplex (met relief, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes. (zie afbeelding).

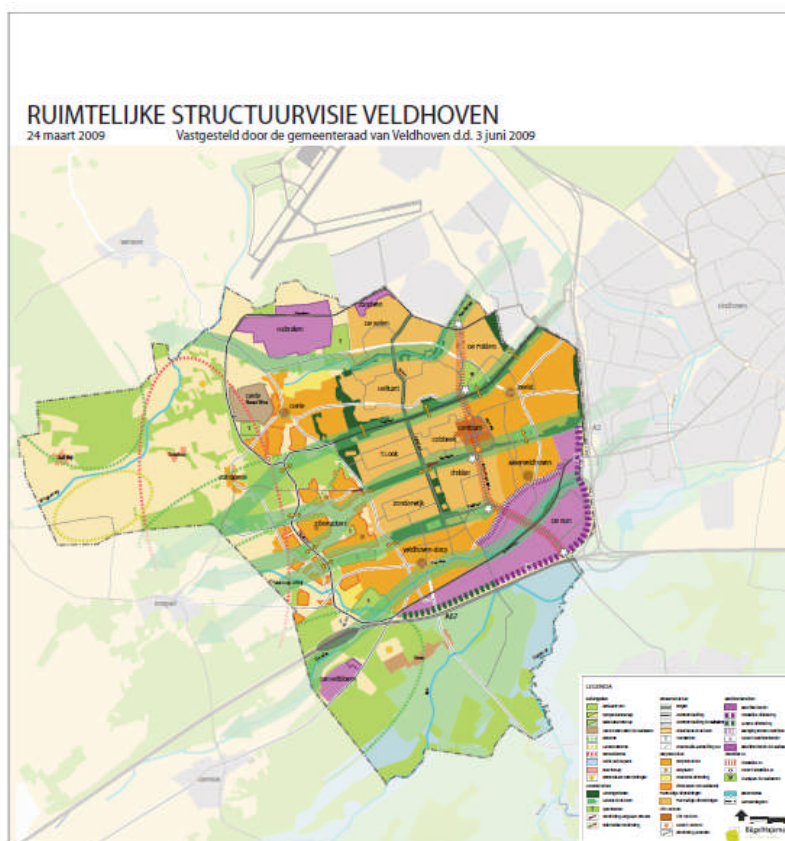
Met onderhavig initiatief vinden geen bodemingrepen plaats, aantasting van waarden is dan ook niet aan de orde.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gebied opgesteld. Grote ruimtelijke ingrepen waren ten tijde van het opstellen van de structuurvisie al in gang gezet, waardoor de hoofdopzet al bepaald was. De structuurvisie van Veldhoven richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven.



De kaart behorende bij de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Het plangebied is gelegen in het kempenlandschap, dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwisseling tussen bossen en meer open gebieden.

De ontwikkelingen in het gebied mogen het bestaande landschap niet op onaanvaardbare wijze aantasten, dit betekent dat bestaande structuren in plannen moeten worden ingebed in versterkt. Tevens mogen zij geen onevenredig negatieve effecten hebben op de directe omgeving.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het buitengebied van Veldhoven:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de EHS, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de geformuleerde doelstellingen. Voor onderhavig plangebied betreft dit met name de bepalingen ten aanzien van de EHS. De overige belangen hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan

Met het voornemen vindt geen toename van bebouwing plaats en worden geen waarden aangetast. Door wijziging van het woonbestemmingsvlak wordt de bescherming van de bestaande waarden binnen de EHS vergroot, aangezien de omvang van het gekoppelde woonbestemmingsvlak afneemt ten gunste van de bosbestemming ten behoeve van de Ecologische hoofstructuur.

Met de atelier activiteiten op het perceel wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbreding van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Veldhoven, afgestemd en in samenspraak met een aantal andere recreatieve activiteiten in de gemeente.

Gelet hierop is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

Nota cultuurhistorische waarden 2012

De nota is op 18 december 2012 door de raad vastgesteld. In deze nota wordt het beleid ten aanzien van cultuurhistorie voor de gemeente Veldhoven beschreven. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifieke regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld.

Gemeente Veldhoven Cultuurhistorische waarden: elementen en structuren

- Rijksmonumenten
- Monumentale bomen
- Zichtlijnen
- Wegen en paden (verhard en onverhard)
- Historische kern*
- Historisch lint*
- Historisch dorp*
- Historisch groen
- Akkers
- Beekdalen
- Jonge heideontginning
- Water
- Molenbiotop



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012.

Het plangebied is gelegen op de rand van het aangeduid historisch akkercomplex (medio 1250-1500) met esdek, dat wordt gekenmerkt door een (deels)bolle ligging, openheid en de aanwezigheid van steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Daarnaast is de Kleine Vliet aangemerkt als een weg, die onderdeel uitmaakt van het historisch wegenpatroon.

Met onderhavig voornemen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en vindt geen aanpassing van de bestaande weg plaats. De bestaande cultuurhistorische kenmerken van het gebied worden met het voornemen niet aangetast.

In het plangebied komen geen cultuurhistorische elementen voor, die een specifieke extra planologische bescherming in dit bestemmingsplan vereisen.

Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2013 gemeente Veldhoven.

In de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2013 gemeente Veldhoven', heeft de brandweer van Veldhoven regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de gemeente

Veldhoven. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven.

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor zover deze strijdig zijn met de Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2013, prevaleert het Bouwbesluit 2012.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld.

4.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in het inpandig verbouwen van een bestaand pand. De kapschuur is in de huidige situatie in gebruik als bijgebouw cq atelier bij de woning.

Gezien het historisch gebruik van het pand, gebouwd en gebruikt als knechtenwoning, is geen bodemverontreiniging te verwachten. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënisch bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de boogde planontwikkeling.

4.2. Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen en luchtvaartgeluid. De planlocatie is immers gelegen binnen de 35 Ke geluidszone van het vliegveld.

Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, worden in het gehele plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt.

De bestaande kapschuur ten behoeve van een kleinschalig atelier betreft geen geluidsgevoelig object. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.3. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te

houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.

Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Uit deze kaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren over het plangebied liggen. Tevens bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Wel is nabij het plangebied (ca 100 meter afstand) een kerosine leiding (P13) van de Defensie Pijpleiding Organisatie (=DPO) gelegen. Voor deze leiding is volgens de risicokaart geen 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour van toepassing.

De planlocatie is tevens niet gelegen binnen de zakelijk rechtstrook (ook wel belemmeringenstrook genoemd) van de leiding, die 5 meter aan weerszijden van de leiding betreft alsmede binnen het invloedsgebied van de leiding, dat 31 meter bedraagt. De leiding heeft dan ook geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Het plangebied is tevens gelegen in de nabijheid van het vliegveld. Ten behoeve van de kwantificering van het aspect externe veiligheid in de nabijheid van het vliegveld, te weten de kans om op de grond slachtoffer te worden van een vliegtuigongeval, zijn zogeheten risicocontouren externe veiligheid opgesteld. Deze risicocontouren zijn onder meer gebaseerd op de kans op een ongeval, het aantal vliegbewegingen en het gewicht van de betrokken vliegtuigen. Op basis van het recent (dd. 1 november 2014) in werking getreden luchthavenbesluit Eindhoven is de planlocatie buiten de hierin opgenomen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour gesitueerd. De luchthaven heeft daarom met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen invloed op de voorgenen planontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met onderhavig voornemen wordt geen extra bebouwing opgericht. Dit betekent dat het plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten en veehouderijen onderling.

De locatie is niet gelegen in een bestaande hindercontour van een veehouderij en is ook niet gelegen in de nabijheid van veehouderijen waar zogenaamde vaste afstandsdieren. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op meer dan 500 meter afstand.

Daarnaast bevinden zich in de omgeving van de planlocatie diverse overige geurgevoelige objecten, zodat de planlocatie geen extra belemmering kan vormen voor de bestaande veehouderijen.

Het aspect geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van onderhavig initiatief.

4.6. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten.

Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving, ten noorden van de planlocatie is Veldhoven Zoo gevestigd. Dit betreft een inrichting, die als dierentuin (SBI 91041) dient te worden beschouwd. Een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering cq. hinderafstand van 100 meter als gevolg van geur en daarnaast 50 meter als gevolg van geluid. Oprichting van gevoelige objecten is binnen deze afstandsnormen niet zonder meer toegestaan.

De planlocatie is weliswaar gesitueerd binnen bovenstaande indicatieve afstandsnormen, maar met onderhavige ontwikkeling wordt geen gevoelig object toegevoegd.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7. Flora & fauna

Beschermde gebieden

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een aangewezen danwel aangemeld Natura 2000 -gebied. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op genoemde beschermde gebieden.

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats van de EHS, waarmee de bescherming van bestaande ecologische waarden en kenmerken beter kan worden gewaarborgd.

Beschermde soorten

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Met het voornemen vindt geen toename van bebouwing of bodemingreep plaats en worden geen waarden aangetast. Door wijziging van het woonbestemmingsvlak wordt de bescherming van de bestaande waarden binnen de EHS vergroot, aangezien de omvang van het gekoppelde woonbestemmingsvlak afneemt ten gunste van de bosbestemming ten behoeve van de Ecologische hoofdstructuur.

Het plan heeft derhalve geen effect op mogelijke beschermde flora en fauna in de directe omgeving van het pand. Het verrichten van een flora- en fauna-onderzoek is niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.8. Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan.

Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

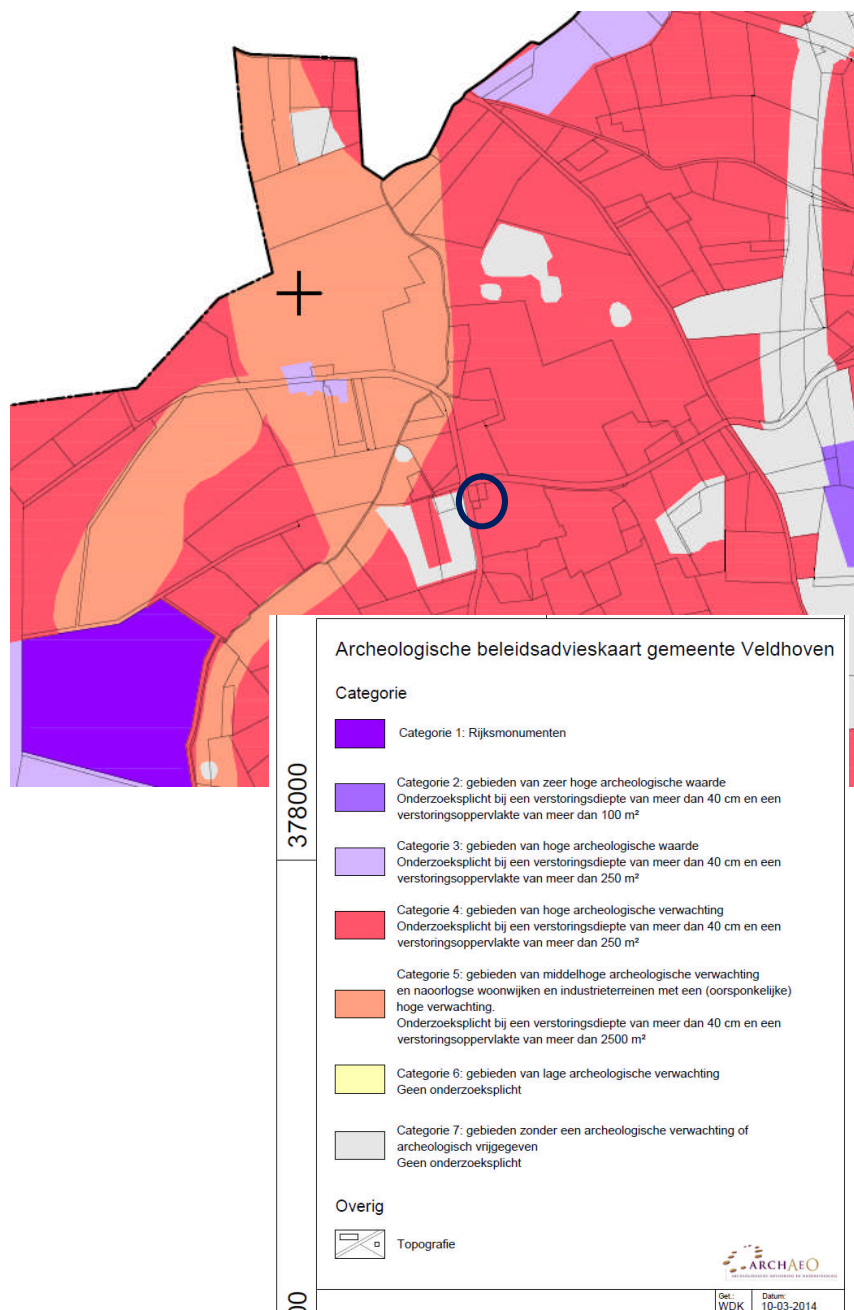
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, def. 10-03-2014). De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5. Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden.

Beoordeling

Het plangebied bevindt zich in hoge archeologische verwachtingswaarde (cat.4), zie navolgende afbeelding. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan zijn deze omgezet naar een 'waarde archeologie', te weten 'Waarde – Archeologie 2 (WR-A2)'. Binnen deze gebieden geldt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden bekeken of archeologische maatregelen (bijvoorbeeld een archeologisch opgraving of behoudsmaatregelen) moeten plaatsvinden.

Hiervoor dient door de vergunningaanvrager een rapport te worden overlegd van een archeologisch vooronderzoek (bijvoorbeeld een booronderzoek of een proefsleuvenonderzoek) waaruit blijkt of een archeologische maatregel (opgraving, behoud in bodem) moet worden getroffen, of dat een plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven.



Een vooronderzoek is pas nodig als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor gebieden met een hoge archeologische verwachting (beleids categorie 4), te weten 250 m² en 40 cm –MV.

Is de oppervlakte of diepte van de ingreep kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.

Onderhavig voornemen betreft slechts vormverandering van een woonbestemmingsvlak, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en/of bodemingrepen noodzakelijk zijn.

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Indien in de toekomst alsnog een bodemingreep met een oppervlakte van meer dan 250 m² wenselijk wordt geacht is vooraf alsnog nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiertoe is conform het gemeentelijk archeologiebeleid een dubbelbestemming archeologische (verwachtings)waarden in het bestemmingsplan opgenomen.

De beleidsmedewerker Monumenten en Archeologie van de gemeente Veldhoven kan in voorkomend geval aangeven welke vorm van archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is voor de aanvraag. De kosten voor de uitvoering van archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van het plan.

4.9. Waterhuishouding

Proces watertoets

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleidskader

Provinciaal Waterplan

In het waterplan is het provinciaal waterbeleid uitgewerkt onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk, geldig tot eind 2015.

Waterbeheerplannen

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2010-2015 zijn beschreven. De plannen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies; 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodem;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van verstening.

Planlocatie

Oppervlakte water

Binnen het plangebied zijn geen watergangen of overig oppervlaktewater aanwezig.

Compensatie

Met onderhavige ontwikkeling vindt geen toename van bebouwing plaats. Compenserende waterberging is dan ook niet aan de orde.

Afvoer schoon- en vuilwater

Het water dat van de daken en de verharding af stroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het water van het bijgebouw kan op eigen terrein infiltreren. Het vuilwater (DWA) wordt geloosd op het riool van de gemeente Veldhoven.

Duurzaam waterbeheer

Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is niet toegestaan, dit om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast worden strooizout en chemische onkruidbestrijding niet of met mate gebruikt.

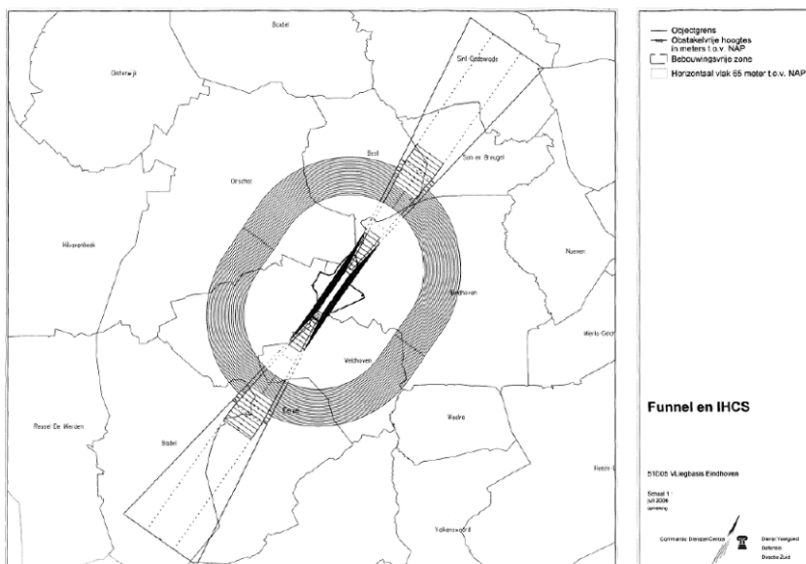
Conclusies

Het betreft een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij geen sprake is van verhardingstoename. Het plangebied is gelegen buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor realisering van onderhavig initiatief.

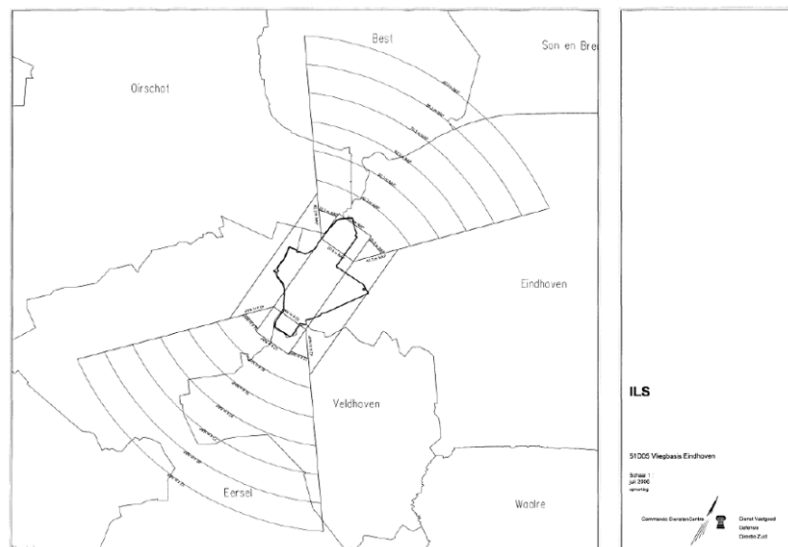
4.10. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven

Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. In het SMT-2 is opgenomen dat in het SAB 10 gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.



Afbeelding Funnel en IHCS

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.



Afbeelding ILS

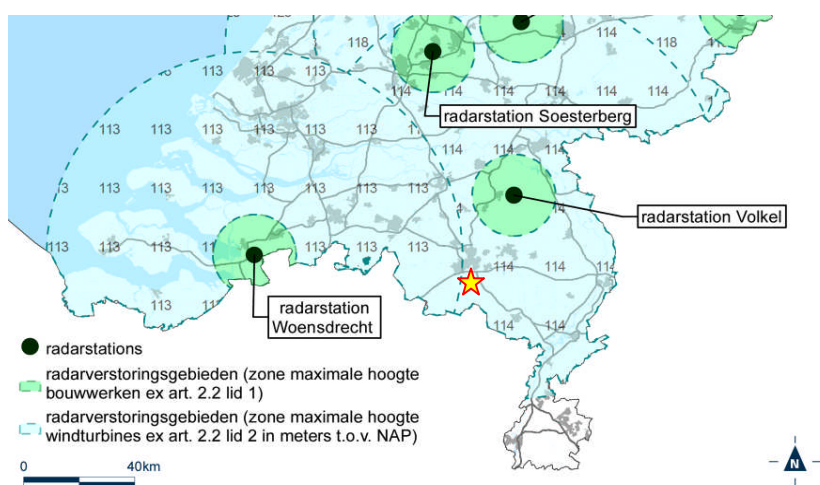
Alhoewel dit bestemmingsplan geen bebouwing van 42 of meer meter mogelijk maakt zijn in verband met de funnel, IHCS en ILS maximale hoogtes van de bebouwing opgenomen van 60, 65 respectievelijk 42 meter.

4.11. Radarverstoringsgebied

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringsgebied van een radar op de vliegbasis van Woensdrecht. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen en/of bouwwerken het functioneren van de radar van het vliegveld verstoren. De zone betreft een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 70 kilometer van het radarstation van vliegbasis Woensdrecht en circa 35 kilometer van het radarstation van vliegbasis Volkel. Er gelden derhalve geen hoogtebeperkingen voor gebouwen binnen de planlocatie. Voor oprichting van windturbines geldt een hoogtebeperking van maximaal 113 meter boven NAP.

Alhoewel dit bestemmingsplan geen windturbines van 113 meter hoogte toestaat, is ten behoeve van de signaleringsfunctie een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat de bouwhoogte van windturbines niet meer dan 113 meter boven NAP mag bedragen.



Uitsnede radarverstoringsgebieden van vliegbasis Woensdrecht en Volkel (Bron: Barro)

4.12. Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven vindt duurzaamheid belangrijk, zoals ook beschreven in het huidige college akkoord dd. juni 2014. De gemeente is zuinig met de beschikbare energiebronnen en wil haar ecologische voetafdruk zo klein mogelijk maken.

Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. 'Stedenbouwkundig duurzaam' betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder 'bouwkundig duurzaam' wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht besteed wordt aan de levensduur van een gebouw en het hergebruik van de toegepaste materialen.

Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien

milieuvriendelijk zijn, wordt de aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de uitgangspunten om te komen tot 'stedenbouwkundig duurzaam' en 'bouwkundig duurzaam' bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Planlocatie

Voorgestane ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een in pandige functieverandering van een bestaand gebouw, zodat duurzaamheidsaspecten hier in mindere mate relevant zijn. Het atelier koestert kleinschaligheid, staat voor een duurzaam milieu en bevordert respect voor elkaar, de natuur en de ecologische infrastructuur.

Met het voornemen vindt geen toename van bebouwing of bodemingreep plaats en worden geen waarden aangetast. Het bestaande gebouw (een voormalig gerenoveerde kopstal) is architectonisch reeds geheel landschappelijk ingepast in haar omgeving. Door de in pandige functieverandering vindt duurzaam hergebruik van het bestaande gebouw plaats. Het atelier vereist slechts een beperkte hoeveelheid aan energie, omdat er geen machines draaien die veel elektriciteit vragen. Het atelier dient slechts om een werkruimte te bieden aan kunstenaars, gasten en leerlingen om te tekenen en te schilderen.

Door wijziging van het woonbestemmingsvlak wordt de bescherming van de bestaande waarden binnen de EHS vergroot, aangezien de omvang van het gekoppelde woonbestemmingsvlak afneemt ten gunste van de bosbestemming ten behoeve van de Ecologische hoofdstructuur. Hemelwater wordt niet afgevoerd op het riool, maar in de bodem geïnfiltreerd.

4.13. Conclusie

Met de vormverandering cq. verkleining van het gekoppelde woonbestemmingsvlak aan de Kleine Vliet 1D worden bestaande ecologische waarden beschermd en vindt geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats. Met het voornemen wordt voldaan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Er zijn geen overige milieuhygiënische danwel planologische belemmeringen voor realisering van het plan.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

5.2. Verbeelding

Algemeen

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

Verbeelding voorliggend bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, namelijk de bestemming 'Bos' en de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit twee bestemmingsvlakken die door middel van de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld zijn. Hiermee moeten de twee bestemmingsvlakken als één bestemmingsvlak beschouwd worden.

Het atelier is specifiek aangeduid.

De bestemming 'Bos' is toegekend aan de gronden die vallen binnen de ecologische hoofdstructuur.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden.

Voor het overige zijn de gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, 1e herziening” overgenomen.

5.3. Regels

Algemeen

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als toetsingskader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen en gebiedsaanduidingen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven wat als gebruik in strijd met de bestemming moet worden gezien. Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning). Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft afgegeven.

Nadere toelichting regels voorliggend bestemmingsplan

De regels zijn gebaseerd op de regels uit de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, 1e herziening”.

Bos

Zoals onder het kopje verbeelding al is aangegeven is de bestemming ‘Bos’ opgenomen. De waardenbescherming van de ecologische hoofdstructuur, vindt plaats door middel van de gelijknamige aanduiding in combinatie met de bestemmingsomschrijving en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

De perceelontsluiting is binnen deze bestemming opgenomen, maar uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht. Bij de totstandkoming van het voorliggende plan is namelijk de aanvaardbaarheid hiervan reeds getoetst.

Wonen

De regels voor de bestemming 'Wonen' zijn aangepast om een atelier mogelijk te maken. Hiertoe is een aanduiding opgenomen. Het betreft een atelier "in de breedste zin van het woord". Er is een kunstenaar aan het werk, die ook cursussen geeft en op zeer kleine schaal ook kunstwerken in het atelier verkoopt. Bij een bezoek aan het atelier wordt koffie en thee geschonken. Deze activiteiten zijn ondergebracht onder de termen "ondergeschikte en ondersteunende horeca" en "ondergeschikte en ondersteunende detailhandel". De functie moet dan ondergeschikt zijn aan het atelier, maar ook ten dienste staan aan het atelier. Een zelfstandige vorm van horeca of detailhandel is hiermee uitgesloten.

De bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen is aangepast ten opzichte de regels uit de buitengebiedbestemmingsplannen.

Veel van de bouwregels uit de buitengebied bestemmingsplannen worden gerelateerd aan de voorgevellijn, een afstand tot de woning of aan een minimale afstand tot de weg. De bestemmingsvlakken liggen echter op vrij grote afstand van de weg, en hebben derhalve geen werking. Deze regels zijn verwijderd. Daarnaast bestaat het bestemmingsplan uit een gekoppeld bestemmingsvlak 'Wonen'. Een afstand tot de woning en bouwregels gerelateerd aan de voorgevellijn van de woning zijn daarom verwijderd. De voorgevel van de woning is reeds in de bouwgrens gesitueerd, waardoor ook de regels die normaal gelden voor bouwwerken vóór de voorgevel, nu niet zijn opgenomen.

Waarde – Archeologie 2

Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, is het gebied gewaardeerd op zijn archeologische verwachtingswaarde.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. De dubbelbestemming kent een ondergrens van 250 m².

Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt tevens voor bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

Gebiedsaanduidingen

De in de buitengebiedplannen opgenomen gebiedsaanduidingen zijn overgenomen in dit plan, inclusief de daarbij behorende regels.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een particulier initiatief ter legalisering van een bijgebouw, waarvoor vormverandering van het woonbestemmingsvlak wordt voorgesteld.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure exploitatie-overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Daarnaast is er een planschade-overeenkomst afgesloten, waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt. Hiermee zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Inspraak en overleg

In het kader van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan zal de voorgeschreven procedure van de Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen. Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Een ieder wordt in het kader van de vaststellingsprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerp bestemmingsplan te reageren.

Met de provincie heeft in het voortraject al overleg plaatsgevonden, waar in dit ontwerpbestemmingsplan reeds rekening mee is gehouden. Het concept ontwerpbestemmingsplan is derhalve in het kader van het vooroverleg niet meer aan de provincie toegezonden.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) nog wel toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel;
- Gasunie.

Beide instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het conceptontwerp bestemmingsplan.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken van 3 april 2015 tot en met 15 mei 2015 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, door Gedeputeerde Staten. Deze zienswijze was aanleiding om de regels (ondergeschikt) aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De overwegingen hieromtrent staan in de adviesnota, nr. 15.084, behorende bij het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan d.d. 15 september 2015,, nr. 15.085.

De raad heeft het bestemmingsplan op 15 september 2015 gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGE

BIJLAGE 1

**GS BESLUIT TOT HERBEGRENZING VAN DE
EHS**