

**BESTEMMINGSPLAN
HEERS TEGENOVER NR. 15
GEMEENTE VELDHOVEN**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 16 februari 2016

PLANGEGEVENS

Naam plan	Heers tegenover nr. 15
Imro nummer	NL.IMRO.0861.BP00051-0401
Contactpersoon	M. Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	Ing. M.J.M. Crijns

Voorontwerp	Juni 2015
Ontwerp	November 2015
Vastgesteld	16 februari 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied.....	9
1.2.1	Ligging van het plangebied in de omgeving.....	9
1.2.2	Kadastrale situatie plangebied.....	11
1.3	Doel van het bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	11
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED.....	12
2.1	Huidige situatie plangebied	12
2.1.1	Omgeving van het plangebied	12
2.1.2	Vigerend bestemmingsplan	13
2.2	Beoogde situatie plangebied	14
2.2.1	Algemeen	14
2.2.2	Te saneren bebouwing	15
2.2.3	Beoogde inrichting plangebied.....	15
2.2.4	Beeldkwaliteit.....	16
2.2.5	Landschappelijke inpassing	17
2.2.6	Duurzaamheid	18
2.2.7	Ontsluiting & parkeren	18
3.	BELEIDSKADERS	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	19
3.2	Provinciaal beleid.....	19
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	19
3.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	20
3.2.3	Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.....	23
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'	25
3.3.2	Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven	26
3.3.3	Woonvisie Veldhoven 2010 - 2014	27
3.3.4	Welstandsnota	28
4.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1	Milieueffectrapportage	30
4.2	Bodemkwaliteit.....	30
4.3	Wegverkeerslawaaï	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Externe veiligheid	33
4.5.1	Inleiding	33
4.5.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	33
4.5.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	33
4.5.4	Besluit externe veiligheid buisleidingen	33

VASTGESTELD

4.5.5	Beoordeling van het plangebied	34
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	34
4.6.1	Inleiding	34
4.6.2	Voorgrondbelasting.....	35
4.6.3	Achtergrondbelasting.....	38
4.6.4	Belangenafweging	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering	40
4.7.1	Inleiding	40
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	40
4.8	Natuur en ecologie.....	40
4.8.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	40
4.8.2	Flora- en faunawet.....	41
4.9	Archeologie	42
4.9.1	Toetsingskader	42
4.9.2	Beoordeling.....	43
4.10	Cultuurhistorie.....	44
4.11	Water	44
4.11.1	Inleiding	44
4.11.2	Waterbeleid waterschap De Dommel	45
4.11.3	Geohydrologische situatie	49
4.11.4	Hydrologisch neutraal bouwen.....	49
4.11.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	50
5.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	51
5.3	Algemene toelichting op de regels	51
5.4	Toelichting op de bestemmingen.....	52
5.4.1	Wonen - 4	52
5.4.2	Waarde – Archeologie 2	52
5.4.3	Waarde – Archeologie 3	52
6.	UITVOERBAARHEID	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.	OVERLEG ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	54
7.1	Overleg	54
7.2	Zienswijzen	54
7.3	Procedure	55

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Bodemonderzoek
3. Asbestinspectierapport
4. Quicksan flora en fauna
5. Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte
6. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 2365, gelegen te Heers ongenummerd, tegenover nummer 15, hierna de initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15'. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Heers ongenummerd, tegenover nummer 15 te Veldhoven, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Verspreid over het kadastraal perceel zijn in totaal 5 gebouwen gelegen. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen door de toevoeging van een bouwvlak en de oprichting van een woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westersvelden' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 4'. Er is echter geen bouwvlak toegekend aan het plangebied. De oprichting van een woning ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie dan ook niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied aan Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

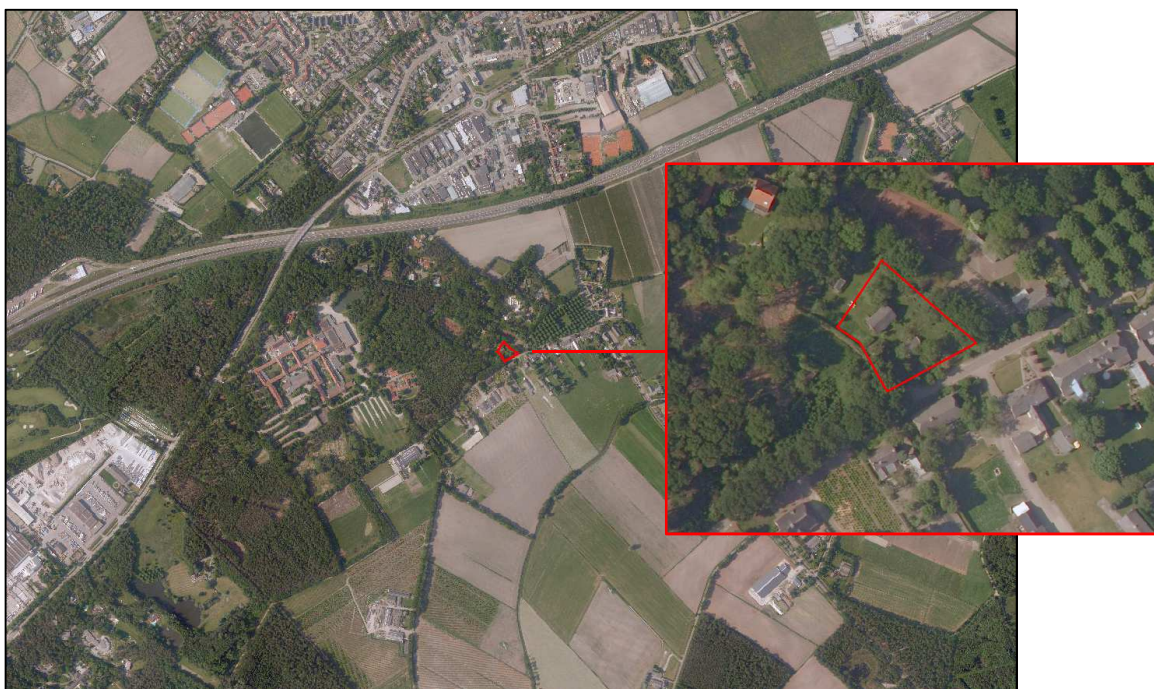
Op 3 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde bestemmingsplan-herziening ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan Heers ongenummerd, tegenover nummer 15 te Veldhoven.

Het bestemmingsplan 'Heers tegenover nr. 15' bestaat uit regels, een verbeelding en onderhavige toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Veldhoven, in bebouwingsconcentratie 'Heers', gemeente Veldhoven. In navolgende figuur is op luchtfoto de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

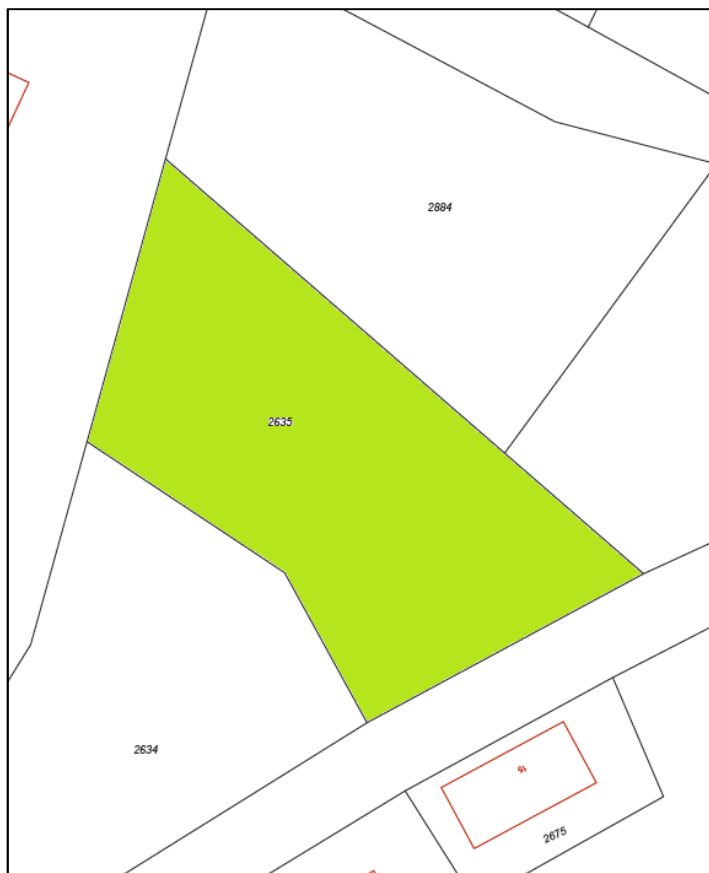
Navolgende figuur betreft een topografische kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 2: Topografische kaart van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving

1.2.2 Kadastrale situatie plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 2365. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.235 m². In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van het kadastraal perceel.



Figuur 3: Kadastraal perceel, groen gearceerd

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van een bouwvlak ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' mogelijk.

1.4 Leeswijzer

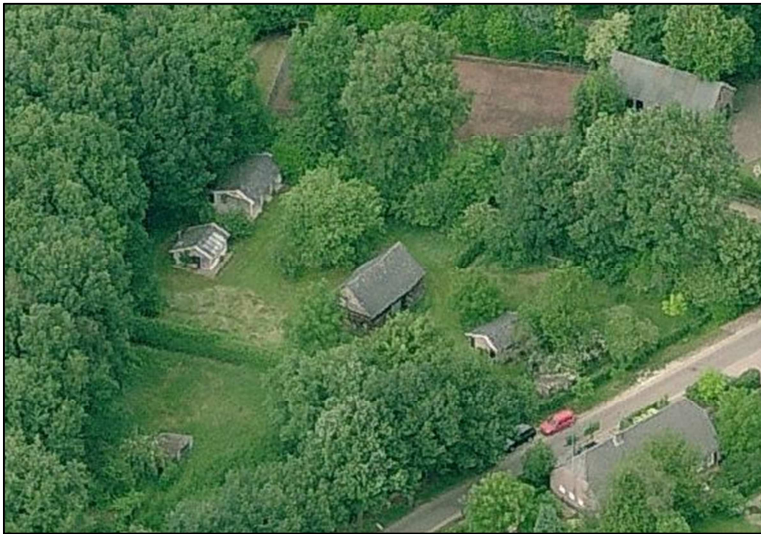
Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Heers, tegenover nummer 15 te Veldhoven, in de gelijknamige gemeente. De aanwezige bebouwing, met uitzondering van de overkapping in het noordelijke deel van het perceel, zal worden gesloopt. Op navolgende figuur is het plangebied weergegeven, waarbij de aanwezige, veelal te saneren, bebouwing inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 4: Plangebied met aanwezige bebouwing (bron: Bing Maps)

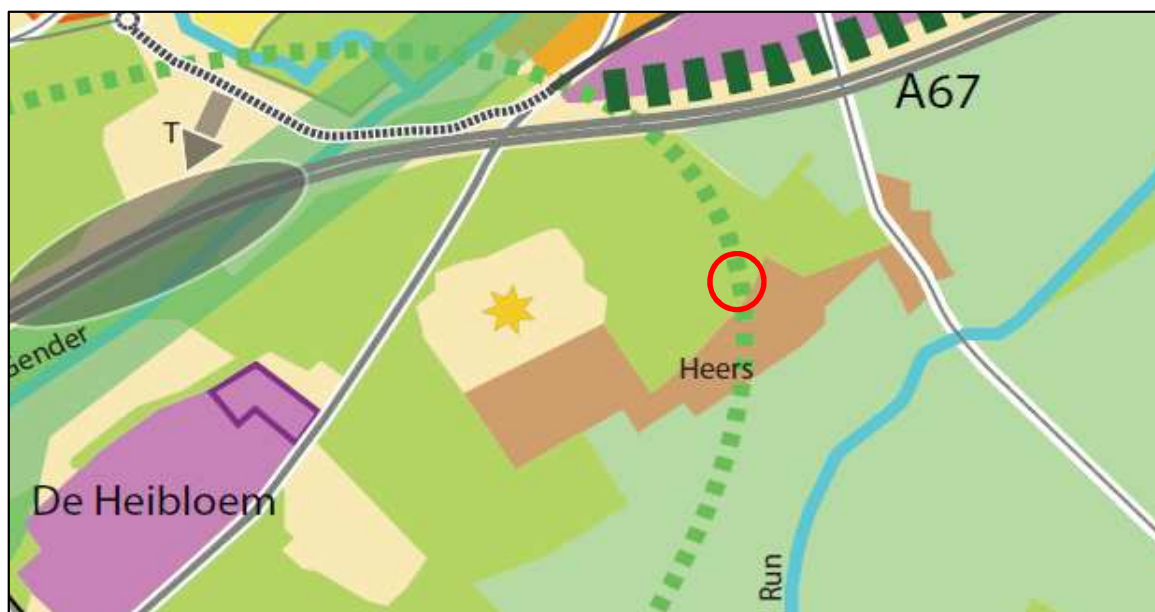
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Heers'. De bebouwingsconcentratie bestond voorheen voornamelijk uit agrarische bedrijven. Deze zijn in de loop der jaren veelal omgeschakeld naar woonbestemmingen. Op navolgende figuur is de bebouwingsconcentratie met daarin het plangebied weergegeven.



Figuur 5: Luchtfoto van bebouwingsconcentratie met daarop aangegeven het plangebied (bron: Bing Maps)

Het plangebied is in een bosrijke omgeving gelegen. Op enige afstand ten noorden van het plangebied is de snelweg A67 en het industrieterrein de Run gelegen. Ten zuiden ligt het beekdal van de Run. Ten noordwesten van het plangebied is het conferentiecentrum Koningshof gelegen. Koningshof ligt in een bosgebied op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Run en de Gender. Ten noordoosten van Koningshof ligt op de dekzandrug de wijk Westervelden. Deze wijk bestaat voornamelijk uit boswoningen en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels gelegen in een bosstructuur. Op de overgang van de dekzandrug naar het beekdal van de Run ligt het buurtschap Heers. Heers is een bebouwingslint evenwijdig aan de beek. De historische bebouwing ligt voornamelijk aan de zuidzijde van het lint en strekt zich op richting het open beekdal. Het plangebied ligt met de voorzijde aan het lint en met de achterzijde naar het bosgebied. De locatie vormt als het ware een scharnierpunt tussen het lint en de bosstrook. Voor de inrichting van het plangebied betekent dit dat voor de voorzijde, de bebouwingszijde, wordt aangesloten bij de karakteristiek van het lint. Naar achteren toe wordt aansluiting gezocht bij de bosrijke omgeving.

Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de Ruimtelijke StructuurVisie van gemeente Veldhoven met daarop de bebouwingsconcentratie en de omgeving weergegeven. Het plangebied is omcirkeld en de locatie van Koningshof is aangegeven met een ster. De ligging van Heers als overgang van het besloten boslandschap naar het open beekdal is hierbij duidelijk inzichtelijk.



Figuur 6: Uitsnede Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

2.1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven is het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 4', met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en ter plaatse van de aanwezige gebouwen de bouwaanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - bestaand bijgebouw'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' ter plaatse van het plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;

Met daaraan ondergeschikt voor:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

Woningen dienen te worden opgericht binnen een bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak gelegen, waarmee conform het vigerende bestemmingsplan dan ook geen woonhuis wordt toegestaan.

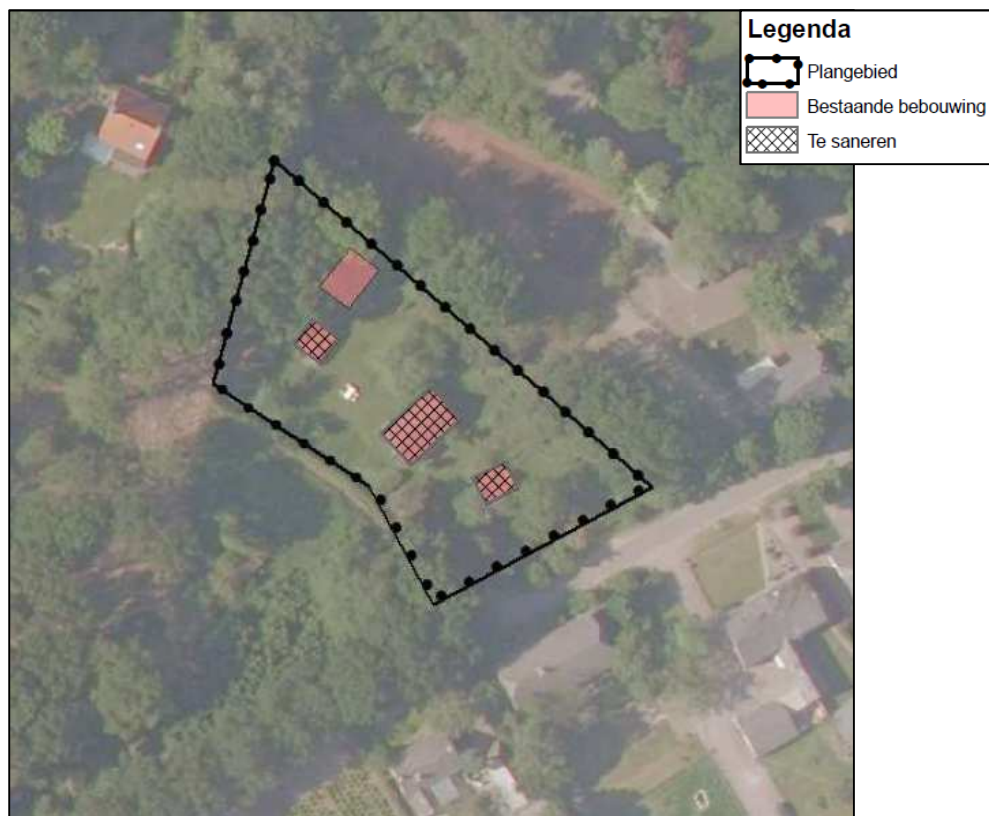
2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 4' zonder bouwvlak. Beoogd wordt binnen het plangebied een bouwvlak toe te voegen ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning. Hiervoor is een bouwtitel betrokken van de particuliere markt waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal georiënteerd zijn op de Heers, aansluitend op de thans aanwezige bebouwing.

2.2.2 Te saneren bebouwing

Met de beoogde herontwikkeling zal de oude schuur en de voormalige kippenstal in het noordwesten van het plangebied worden gesaneerd. Aan de voorzijde van het perceel zal tevens een oude schuur worden gesaneerd. In navolgende figuur is de te saneren bebouwing indicatief weergegeven.



Figuur 8: Te saneren bebouwing

2.2.3 Beoogde inrichting plangebied

De te ontwikkelen woning zal passen en aansluiten bij de huidige woningen in de omgeving voor wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering. In navolgende figuur is een indicatieve schets van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 9: Indicatieve schets toekomstige situatie plangebied

2.2.4 Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering en beeldkwaliteit aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. Derhalve wordt met de beoogde woning aan Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven rekening gehouden met de situering van de thans aanwezige lintbebouwing in Heers. Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt eveneens aangesloten op de beeldkwaliteit van thans aanwezige woningen in de directe nabijheid.

In de welstandsnota die is opgesteld door de gemeente Veldhoven is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'historisch dorp'. Voor alle gebieden die een aanduiding hebben gekregen in de betreffende welstandsnota is een omgevingsbeeld en een bebouwingsbeeld opgesteld. De oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal zoveel mogelijk aansluiten op de kenmerken die worden toegekend aan het 'historisch dorp' in de welstandsnota.

In het omgevingsbeeld van het 'historisch dorp' wordt beschreven dat er hoofdzakelijk agrarische bebouwing en vrijstaande woningen op grote en brede percelen voorkomen. De woningen liggen aan een verspringende gevelrooilijn en de percelen zijn vaak voorzien van beplanting op de perceelsgrenzen.

Over het bebouwingsbeeld wordt geschreven dat meerdere soorten bebouwing kunnen voorkomen in de historische dorpen. Zowel historische als meer recente, vrijstaande woningen en villa's, onder meer vormgegeven als retro-boerderijen, komen voor in de bebouwingsconcentratie. Het gaat daarbij om woningen met één tot twee bouwlagen met forse kap in de vorm van een zadeldak of in sommige gevallen een schilddak. De nokrichting is

afwisselend evenwijdig of haaks op de straat. Verder wordt aangegeven dat de woningen een duidelijke gevelbeëindiging hebben, een verticale geleding met overwegend staande ramen en dat er vooral rode bakstenen of stucwerk worden gebruikt. De dakpannen betreffen hoofdzakelijk keramische grijze of rode pannen met in een enkel geval rieten dakbedekking. Het kleurgebruik is traditioneel van aard, gebroken wit en standgroen komen veel voor. De nieuw op te richten woning zal aansluiten bij kenmerken en op die manier stedenbouwkundig worden ingepast in de omgeving. Navolgende figuur betreft een schetsontwerp van de beoogde woning.



Figuur 10: Schetsen beoogde woning

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Aangesloten wordt bij de aanwezige landschappelijke inpassing van omliggende woningen. Tevens wordt de bestaande groenstructuur op de kavel zoveel als mogelijk benut. In de gemeentelijke welstandsnota wordt

ook ingegaan op de landschappelijke waarden in de gebieden die zijn gelegen in de aanduiding 'historisch dorp'. Hier wordt aangegeven dat de woningen worden begeleid door beplanting op de perceelsgrenzen. In de huidige situatie zijn de perceelsgrenzen van het plangebied aan de Heers al voorzien van beplanting. Het opgaande groen zal zoveel mogelijk gespaard blijven om de natuurlijke uitstraling van het perceel te behouden. Het perceel heeft nu het karakter van een boomweide naar achteren toe overgaand in een bos. De verspreide gebouwen staan in een dierenweide met grote bomen en boomgroepen. Aan de voorzijde staat een hoge beukenhaag als afscheiding. Het plangebied is daarmee thans erg besloten en nauwelijks vanuit de weg waarneembaar. De bestaande gebouwen (schuur en voormalige kippenstallen) worden grotendeels gesloopt. Aan de voorzijde wordt een woning toegevoegd met een nokrichting evenwijdig aan de het lint. De woning ligt op enige afstand van de weg. Op deze wijze ontstaat ruimte voor een meer formele voortuin. De hoge haag aan de voorzijde wordt voor een groot deel verwijderd waardoor er zicht op de woning en de voortuin ontstaat. De kavel kent voldoende breedte (36 meter) waardoor aan de beide zijden voldoende zicht op de parkachtige achtertuin overgaand in het bos resteert.

Om de doorzichten te kunnen bewerkstelligen zal een deel van de beplanting, met name aan de voorzijde van het perceel, verwijderd moeten worden.

De nieuwe bebouwing zal, anders dan de historische bebouwing, van de weg worden gescheiden door een voortuin. De nieuw op te richten woning aan de Heers zal in dit kader op enige afstand van de weg, op circa 15 meter uit de as van de weg, worden geplaatst. In de indicatieve schets in figuur 9 is tevens de beoogde landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.

2.2.6 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4. Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid. Mogelijkheden voor het duurzaam bouwen van de woning is de toepassing van bodemenergie, groene daken of daken met zonnepanelen of hogere isolatiewaarden dan wettelijk verplicht waardoor bijvoorbeeld een energieneutrale woning wordt nagestreefd. Initiatiefnemer is voornemens duurzaam te bouwen. Dit in de vorm van bijvoorbeeld het toepassen van een warmtepomp. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader aandacht besteed aan de duurzaamheid bij de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

2.2.7 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Heers. Met de beoogde herontwikkeling zal hierin geen verandering worden aangebracht. De toevoeging van één woning zal nauwelijks effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat Heers. Bij de oprichting van de woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. 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. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang en kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande

structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

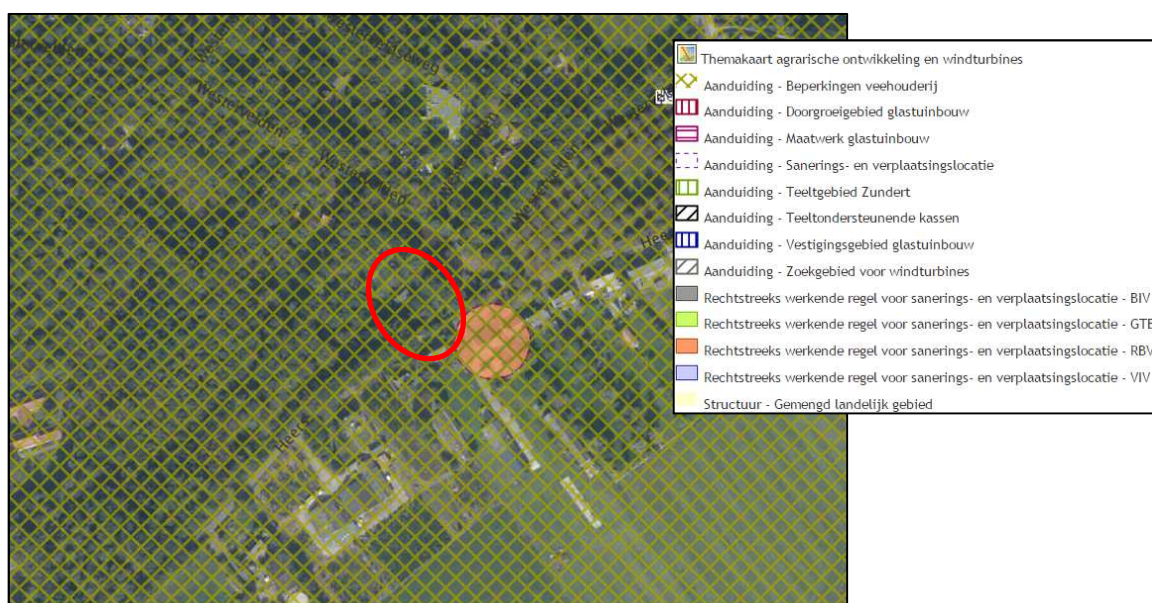
De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;

- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

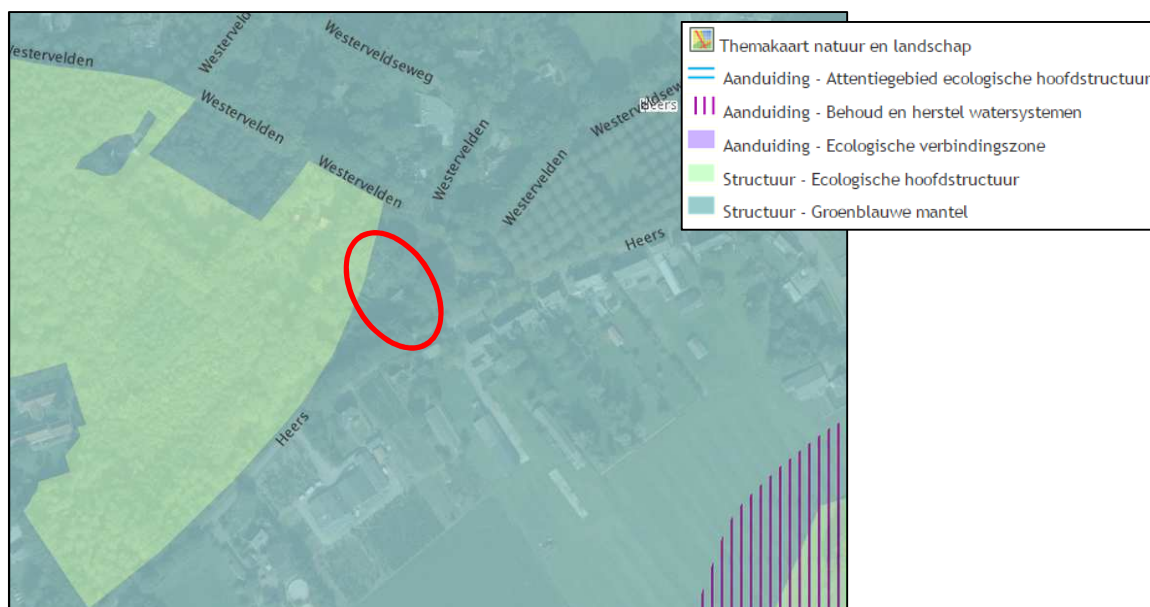
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

In de Verordening ruimte is een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Navolgend wordt de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte nader toegelicht.



Figuur 11: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is het plangebied aangeduid als een gebied 'Beperkingen veehouderij'. Deze aanduiding ziet toe op het reguleren van de veehouderij. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op veehouderijactiviteiten waarmee deze aanduiding dan ook geen relevantie heeft.



Figuur 12: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 'natuur en landschap'

Het plangebied Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven is op de themakaart 'natuur en landschap' grotendeels aangewezen als gelegen binnen 'Groenblauwe mantel' en voor het meest noordelijk gelegen gedeelte binnen de 'Ecologische hoofdstructuur'. De Groenblauwe mantel wordt als volgt omschreven in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015): *'gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden'*. Verder wordt hierover geschreven: *'In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen (...)'*. De toevoeging van een woning middels de regeling 'Ruimte voor Ruimte' betreft een passende ontwikkeling binnen de Groenblauwe mantel. In hoofdstuk 4 wordt verder uiteengezet hoe met natuurlijke waarden en de waterhuishouding ter plaatse zal worden omgegaan.

De ecologische hoofdstructuur betreft volgens de Verordening ruimte een *'samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden'*. Het meest noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ter plaatse zullen echter met onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaatsvinden. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen effect op de ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied is op de themakaarten 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie' en 'water' niet aangeduid.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Er zal geen sprake zijn van stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Deze voorwaarden worden navolgend per punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Heers ongenummerd, tegenover nummer 15, te Veldhoven.

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning heeft initiatiefnemer op de particuliere markt een bouwtitel verworven, waarbij de stallen voldoen aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden**

benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Heers', in het buitengebied van de gemeente Veldhoven. De beoogde woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.

- **De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote, brede percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

- **Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.**

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Het is in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' mogelijk om een woning op te richten als het bestemmingplan is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de Groenblauwe mantel.

- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.**

Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbeterd wordt. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. In hoofdstuk 4 worden deze aspecten nader toegelicht.

- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.**

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.**

Bij de situering van de beoogde woning is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.2 wordt het aspect geur nader toegelicht.

- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In hoofdstuk 2 is de landschappelijke en architectonische inpassing reeds nader toegelicht.

- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**

Initiatiefnemer heeft op de particuliere markt een bouwtitel verworven, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

Initiatiefnemer heeft op de particuliere markt een bouwtitel verworven, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.**

Initiatiefnemer heeft op de particuliere markt een bouwtitel verworven, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

Initiatiefnemer heeft op de particuliere markt een bouwtitel verworven, waardoor zeker is gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'

Ter plaatse van het plangebied Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven is het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 4', met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gedeeltelijk 'Waarde – Archeologie 3' en ter plaatse van de bestaande bijgebouwen de 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw'. Er is in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig binnen het plangebied waardoor de oprichting van een nieuwe woning in de huidige situatie niet wordt toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

In de toelichting bij het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' wordt aangegeven dat verdichting middels de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning binnen

bebouwingsconcentratie 'Heers' mogelijk is. Op navolgende afbeelding is weergegeven dat het plangebied expliciet wordt aangeduid als mogelijke locatie voor de plaatsing van een Ruimte voor Ruimte woning. Met een roze ster is aangeduid waar binnen de bebouwingsconcentratie Ruimte voor Ruimte woningen aanvaardbaar zijn, waaronder het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede Stedenbouwkundige visie Heers-Westervelden uit toelichting bij het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'

3.3.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven is door de raad vastgesteld op 3 juni 2009. In de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gehele grondgebied. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven richt zich op het versterken van de kwaliteiten en de identiteit.



Figuur 14: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als gelegen in een 'Buurtschap' en in de directe nabijheid van 'Bestaand bos' en een 'Boszone'.

Het buurtschap betreft bebouwingslint 'Heers'. Voor het toevoegen van nieuwe woonfuncties in het buitengebied geldt dat dit uitsluitend is toegestaan bij landgoedontwikkelingen en Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling betreft een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling en is in dit kader dus passend binnen de voorwaarden die worden gesteld in de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven.

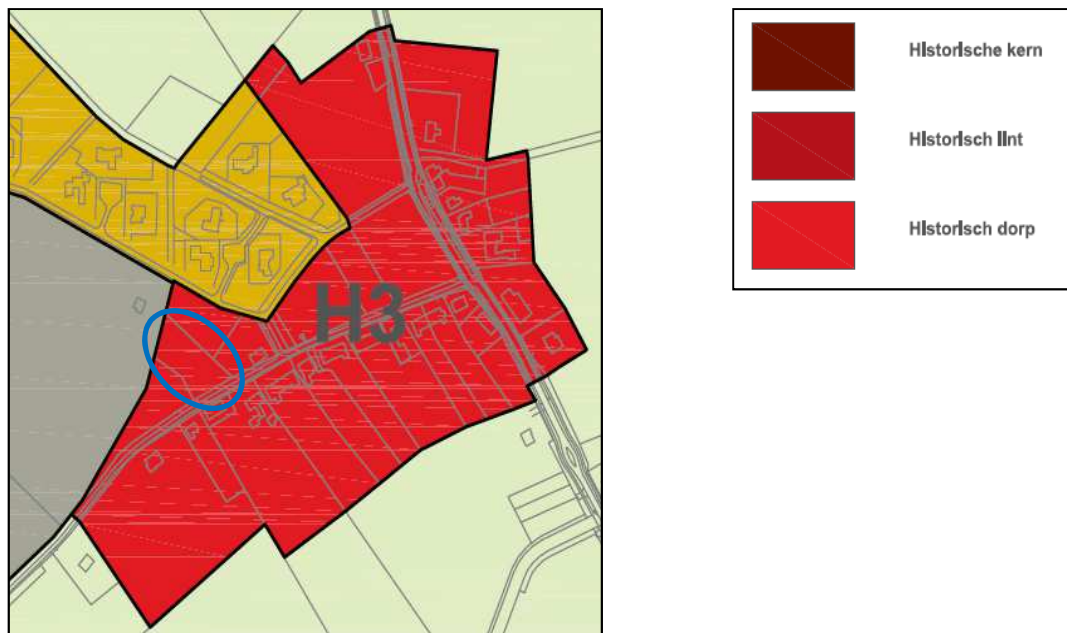
Verder voorziet de structuurvisie in het in stand houden en uitbreiden van bossen in het noord- en zuidwesten van de gemeente Veldhoven, in de gebieden die zijn aangegeven als zijnde 'boszones'. In de huidige situatie is aan de achterzijde bos aanwezig binnen het plangebied. Dit bos wordt behouden. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan het omliggende bos en levert derhalve geen belemmeringen op in het kader van de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven.

3.3.3 Woonvisie Veldhoven 2010 - 2014

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014' vastgesteld. Op 17 december 2010 is door SRE het Regionaal Woningbouwprogramma 2010 – 2020 voor de regio vastgesteld. De gemeente streeft naar nieuwbouw van ruim 3.100 woningen in de periode 2010 – 2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgaven, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van de Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven betreft een toevoeging van een kwalitatief hoogwaardige woning en daarmee de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad in de gemeente Veldhoven. Beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de woonvisie van de gemeente Veldhoven.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeente Veldhoven heeft in 2008 de Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota Veldhoven 2008 is aangegeven of ter plaatse van een bouwvoornemen voldaan moet worden aan welstandscriteria en wat deze criteria zijn. In de welstandsnota is het plangebied aangeduid als 'Historisch dorp'.



Figuur 15: Aanduiding plangebied in Welstandsnota

De gebieden aangeduid met een 'H' worden in de welstandsnota omschreven als historische gebieden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen historische kernen, historische linten en historische dorpen. Hierover wordt het volgende geschreven: *'In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud en (waar mogelijk) versterken van de aanwezige kwaliteiten.'* In de welstandsnota wordt een aantal algemene eisen voor historische gebieden gesteld:

- **Het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevings- en bebouwingsbeeld beschreven kenmerken en met het bouwplan blijven deze kenmerken behouden of worden ze versterkt;**

In hoofdstuk 2 wordt uiteengezet dat de beoogde ontwikkeling ingepast zal worden in de omgeving en zij zal zijn afgestemd op het omgevings- en bebouwingsbeeld dat uiteengezet is in de Welstandsnota.

- **Voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken;**

Cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken zullen behouden en waar mogelijk versterkt worden. De woning sluit qua karakteristiek aan bij de bestaande woningen in het lint. De bestaande bomen en de bestaande landschappelijke inpassing wordt waar mogelijk behouden en versterkt.

- **Voldoende rekening wordt gehouden met de specifieke op de locatie voorkomende aspecten.**

De nieuw op te richten woning zal zoveel mogelijk aansluiten op de directe omgeving van het plangebied. Op die manier wordt rekening gehouden met de specifieke op de locatie voorkomende aspecten.

In de welstandsnota worden de gebiedskenmerken van de betreffende deelgebieden beschreven. Het is de bedoeling dat nieuwbouw aansluit bij deze kenmerken. Voor het omgevingsbeeld van historische dorpen geldt dat het hoofdzakelijk gaat om agrarische bebouwing en vrijstaande woningen op grote en brede percelen, een verspringende rooilijn, beplanting naast de perceelsgrenzen met doorzichten tussen de bebouwing. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg en bij latere bebouwing is vaak sprake van een voortuin die openbaar van privé onderscheidt. Het bebouwingsbeeld wordt met name bepaald door zowel historische als meer recente vrijstaande woningen '*vormgegeven als retro-boerderijen*', met één tot twee lagen met hoofdzakelijk zadeldaken. In paragraaf 2.2.2 is nader ingegaan op het bebouwingsbeeld in het betreffende bebouwingslint. In deze paragraaf komt naar voren dat de nieuw op te richten woning zal voldoen aan de eisen en voorwaarden die worden gesteld in de welstandsnota.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied is door Archimil bv reeds een bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2824R104, d.d. 15 oktober 2014). De conclusies en aanbevelingen uit het bodemonderzoek luiden als volgt:

1. *De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met kwik (bg1) of PAK's(bg1).*
2. *De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
3. *Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel, benzeen, xylenen (som) en naftaleen.*
4. *De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de ondergrond, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*
5. *De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor de bovengrond en het grondwater, te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.*

Naar aanleiding van deze conclusies wordt door Archimil bv het navolgende opgemerkt:

1. *Formeel gezien vormt de aanwezigheid van asbesthoudende bebouwing (buiten-toepassing) aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar asbest conform NEN 5707;*
2. *Ons inziens behoeven er voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op of aan- of verkoop van de onderzochte locatie;*
3. *De lichte verontreiniging met kwik en PAK's in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering (8). De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar;*
4. *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.*
5. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit."*

De onderzoeksrapportage van het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Na het uitgevoerde bodemonderzoek is ter plaatse asbest verwijderd. Na sanering van de asbesthoudende materialen, is op 11 maart 2015 door Hamabest BV controle uitgevoerd en geconstateerd dat ter plaatse geen asbestverdachte- en/of asbestbesmette materialen meer zijn aangetroffen. Ook de nog aanwezige opstallen bevatten geen asbesthoudende materialen. Het plangebied is derhalve vrijgegeven voor vervolgwerkzaamheden. Het asbestinspectierapport is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Het plangebied is gelegen aan Heers ongenummerd, tegenover nummer 15, het plangebied ligt binnen de geluidzone van de A67 en in de omgeving zijn enkele 30 km/h wegen gelegen. Deze 30 km/h-wegen zijn niet zoneplichtig maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht of de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Derhalve is door Tritium Advies BV een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai uitgevoerd (1408002RV-01; 3 september 2014).

De conclusies uit het akoestisch onderzoek luiden als volgt;

'Voor de 30km/h weg Heers geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt'. Voor de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg A67 geldt het volgende 'de voorkeursgrenswaarde op de achtergevel en rechter zijgevel (enkel op de eerste verdieping) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.'

In het onderzoek wordt beschreven dat met toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB is gewaarborgd. *'Er is dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.'*

Het is in dit kader niet nodig een vervolgonderzoek uit te voeren naar het wegverkeerslawaaai ter plaatse. Initiatiefnemer zal een beschikking hogere waarde aanvragen bij de gemeente Veldhoven.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

Door de gemeente Veldhoven lopen verschillende buisleidingen. De gemeente voert daarom groepsrisicoberekeningen uit voor locaties waar een relevant groepsrisico te verwachten is. Eén van deze locaties is Veldhoven Noord, waar twee hogedruk - aardgastransportleidingen van de Gasunie gebundeld door bewoond gebied lopen.

4.5.5 Beoordeling van het plangebied

4.5.5.1 Risicovolle inrichtingen

De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente Veldhoven weergegeven. In de gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

4.5.5.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Het plangebied is het meest dicht gelegen bij de A67. Met een afstand van circa 350 meter ligt het plangebied op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Transportleidingen

Er zijn geen transportleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Luchtvaart

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour.

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder.

Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

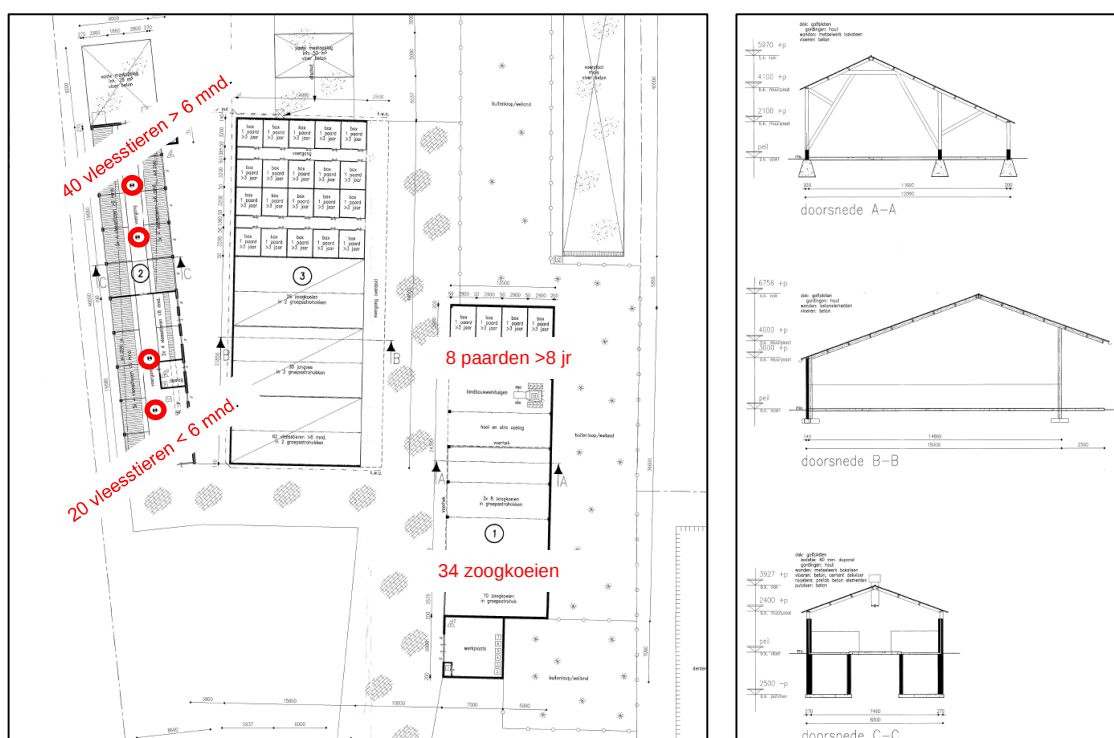
In de Wet geurhinder en veehouderij krijgt de bebouwde kom het meeste bescherming tegen geurhinder van diervverblijven van veehouderijen. De bebouwde kom is *'het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven'*. De grens van de bebouwde kom van de Wgv volgt niet uit de Wegenverkeerswet 1994, maar wordt bepaald door de aard van de omgeving. Volgens de Memorie van Toelichting bij de Wgv moet er sprake zijn van *'op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur'*. Het plangebied is daarmee gelegen binnen de bebouwde kom.

De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van 10 oue/m³. Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 oue/m³ voor de voorgrondbelasting.

4.6.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object gelegen is. De voorgrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks vergunning.

De veehouderij aan de Heers 13 betreft in dit geval de dominante veehouderij omdat zij op zeer korte afstand van het plangebied is gesitueerd. Derhalve is voor de geurbelasting afkomstig van deze veehouderij een berekening uitgevoerd met het programma V-Stacks vergunning. In de directe nabijheid van de veehouderij aan Heers 13 is reeds een aantal burgerwoningen gelegen. Omdat de veehouderij hiermee reeds 'op slot' staat door de aanwezigheid van deze burgerwoningen, dient niet de hoek van het bouwvlak als uitgangspunt te worden genomen, maar de daadwerkelijke emissie van het bedrijf. Navolgende figuur geeft een beeld van de emissiepunten van het bedrijf en het aantal dieren per stal. Gebouw 3 is niet opgericht. De daar vergunde dieren aantallen zijn dan ook komen te vervallen.

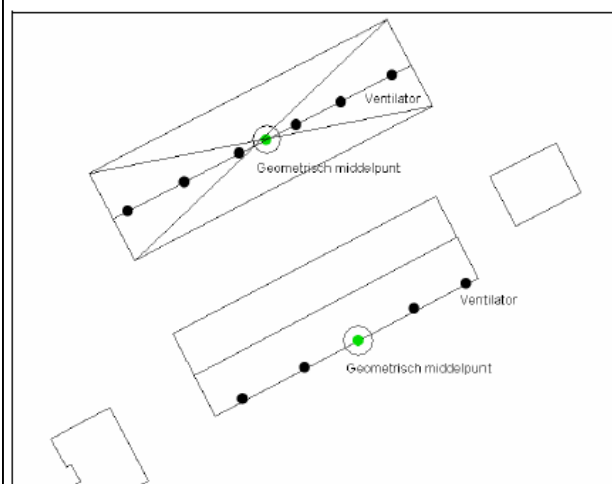


Figuur 16: Emissiepunten en dieren aantallen voor de veehouderij aan Heers 13 met tevens doorsneden

In de handleiding V-Stacks Vergunning is opgenomen op welke manier de huidige emissie van een bedrijf moet worden berekend. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze handleiding waaruit blijkt dat het middelpunt van de ventilatoren als uitgangspunt moet worden genomen.

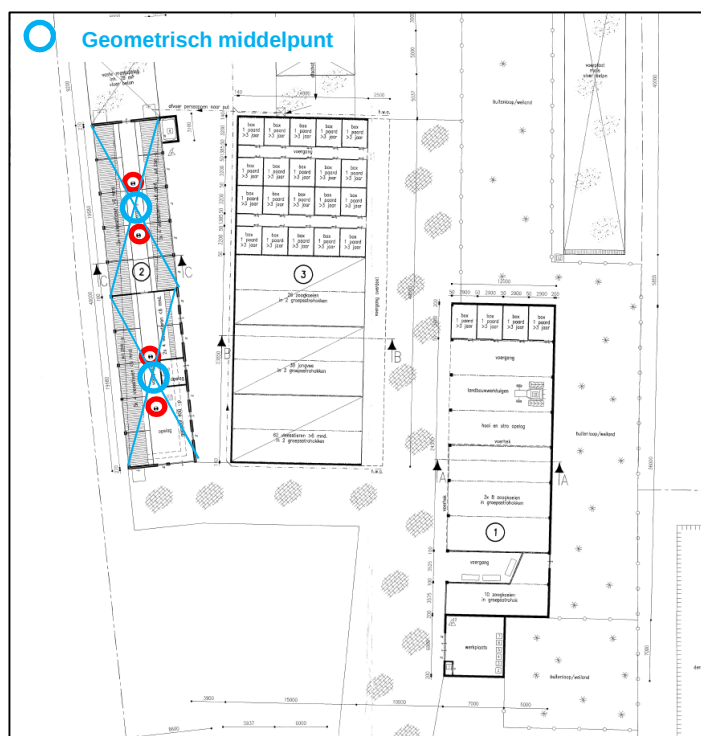
Verspreidliggende ventilatoren

Bij mechanische ventilatie waarbij de ventilatoren verspreid over het dak zijn gelegen (verspreidliggende emissiepunten), wordt het geometrisch middelpunt van de ventilatoren gekozen als emissiepunt. In figuur 2 zijn twee voorbeelden weergegeven.



Figuur 17: Voorbeelden voor hanteren geometrisch middelpunt van ventilatoren

Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van dit geometrisch middelpunt voor de veehouderij Heers 13.



Figuur 18: Gehanteerde geometrisch middelpunten van ventilatoren voor veehouderij Heers 13

De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen de hoekpunten van het bouwvlak voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 2a	155 795	378 195	4,4	3,9	0,45	4,00	1 424
2	Stal 2b	155 782	378 211	4,4	3,9	0,45	4,00	712

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	NW	155 671	378 290	3,0	0,8
4	ZW	155 679	378 277	3,0	0,9
5	NO	155 694	378 302	3,0	1,0
6	ZO	155 701	378 289	3,0	1,2

Tabel 1: Voorgrondbelasting afkomstig van veehouderij aan Heers 13

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de beoogde nieuwe woning aan Heers ong., tegenover nummer 15, afkomstig van de veehouderij Heers 13, maximaal 1,2 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse van het plangebied geldt een norm van 3 oue/m³. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Omdat op de locatie tevens dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoogkoeien en paarden) dient tevens beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan de vaste afstandsnormen. Voor een locatie binnen de bebouwde kom, waaronder het plangebied, geldt een vaste afstand van 100 meter. De stal waar dieren worden gehouden

VASTGESTELD

waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, is gelegen op een afstand van 75 meter tot het bouwvlak van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. In principe wordt dan ook niet voldaan aan de verplichte afstand tot deze veehouderij.

Echter, indien ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mag binnen een geurcontour van een veehouderij worden gebouwd. De veehouderij mag daarbij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Een veehouderij wordt niet geschaad indien er reeds geurgevoelige objecten aanwezig zijn en het nieuw geurgevoelig object niet dichterbij de veehouderij komt te staan.

De veehouderij staat reeds 'op slot' door de aanwezige omliggende burgerwoningen. De veehouderij wordt derhalve door de beoogde herontwikkeling niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. In navolgende subparagraaf wordt het woon- en leefklimaat nader toegelicht.

4.6.3 Achtergrondbelasting

Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Voor de bebouwde kom binnen de gemeente Veldhoven wordt conform de gemeentelijke geurverordening een streefwaarde van 10 oue/m³ gehanteerd voor de achtergrondbelasting.

De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen hierbij de hoekpunten van het beoogde bouwvlak. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Veldhoven en Eersel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 18 januari 2016). Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 155 179 m

Rasterpunt linksonder y: 377 777 m

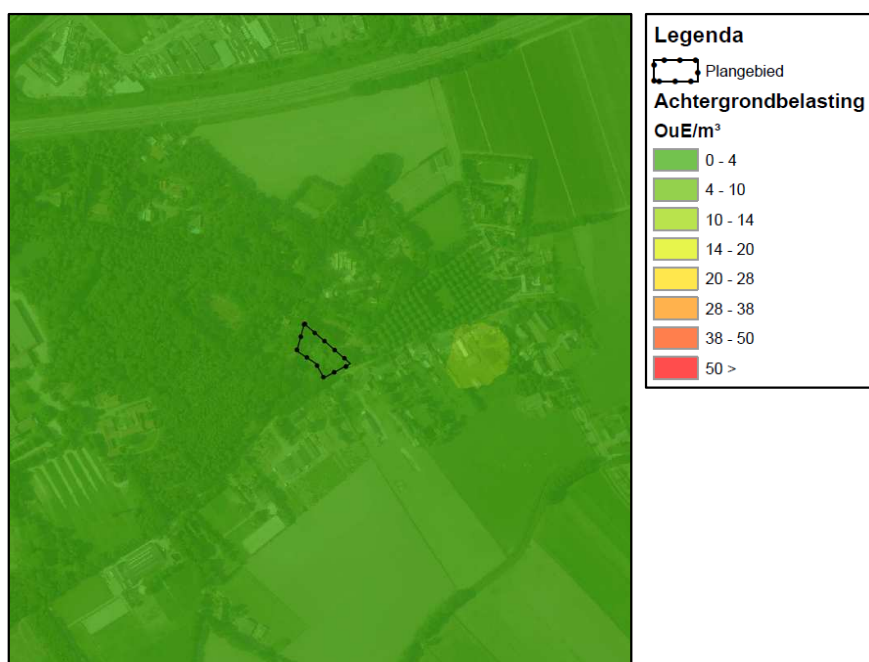
Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	155671	378290	0,775
1002	155679	378277	0,792
1003	155694	378302	0,779
1004	155701	378289	0,809

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

In navolgende figuur is de achtergrondbelasting van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 19: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van minder dan 1 oue/m³. Sprake is derhalve van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

4.6.4 Belangenafweging

Herontwikkeling van het plangebied aan de Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven naar een Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf betreft het bedrijf aan de Heers 13. In de huidige situatie bevindt zich thans een aantal woningen op kortere afstand van de veehouderij. De veehouderij wordt derhalve door de ligging van de omliggende woningen reeds belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De veehouderij aan Heers 13 wordt met de beoogde herontwikkeling niet meer belemmerd dan thans het geval is. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Heers kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn twee industrieterreinen gesitueerd, te weten De Run op een afstand van circa 350 meter en De Heibloem op een afstand van meer dan 1 kilometer. Beide industrieterreinen liggen op een dermate grote afstand tot het plangebied dat geen hinder te verwachten is. Bovendien is de nieuw op te richten woning aan de Heers in beide gevallen niet de meest dichtbijgelegen woning en dus niet de eerst getroffen woning.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. In navolgende figuur is de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 20: Ligging plangebied ten opzichte van Habitatrichtlijngebieden

Op circa 300 meter afstand van het plangebied ligt de beek 'De Run'. Deze beek maakt onderdeel uit van het Natura 2000 gebied 'Leenderheide, Groote heide en De Plateaux'. Doordat ter plaatse slechts één nieuwe woning wordt beoogd en het plangebied is gelegen op vrij grote afstand van dit Habitatrichtlijngebied, kan worden gesteld dat naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling geen significante effecten optreden op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.8.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Lomans Ecoworks is een onderzoek gedaan naar de situatie op het gebied van flora en fauna binnen en in de directe omgeving van het plangebied. In het kader van dit onderzoek is de Notitie Quicksan Flora en Fauna Heers tegenover nummer 15 te Veldhoven opgesteld. Het plangebied voor herontwikkeling is thans in gebruik als natuurtuin. In de tuin zijn een aantal bouwwerken aanwezig, bij herontwikkeling worden deze bouwwerken gesloopt. Ten behoeve van het onderzoek heeft bronnenonderzoek plaatsgevonden, waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Daarnaast heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij aanwezige biotopen zijn opgenomen en vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Er wordt het volgende geconcludeerd over de aanwezigheid van flora en fauna in het plangebied: *'De herinrichting van het plangebied zal geen nadelig effect hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.'*

Dat voor de bescherming van lichtbeschermde soorten en vogels maatregelen genomen moeten worden en dat de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben'.

Er wordt geadviseerd het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden kort af te maaien zodat de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd worden om het plangebied te verlaten. Daarnaast wordt aangegeven dat er mogelijk broedgevallen voorkomen in of in de directe omgeving van het plangebied. Als dit het geval blijkt te zijn, zullen bouwactiviteiten plaats moeten vinden buiten het broedseizoen (half maart- half juli). Daarbij wordt opgemerkt: *'Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten en doorlopen tot in het broedseizoen dan kan verstoring worden voorkomen door continu door te werken en de werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen.'* En dat altijd rekening gehouden moet worden met de zorgplicht.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

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.

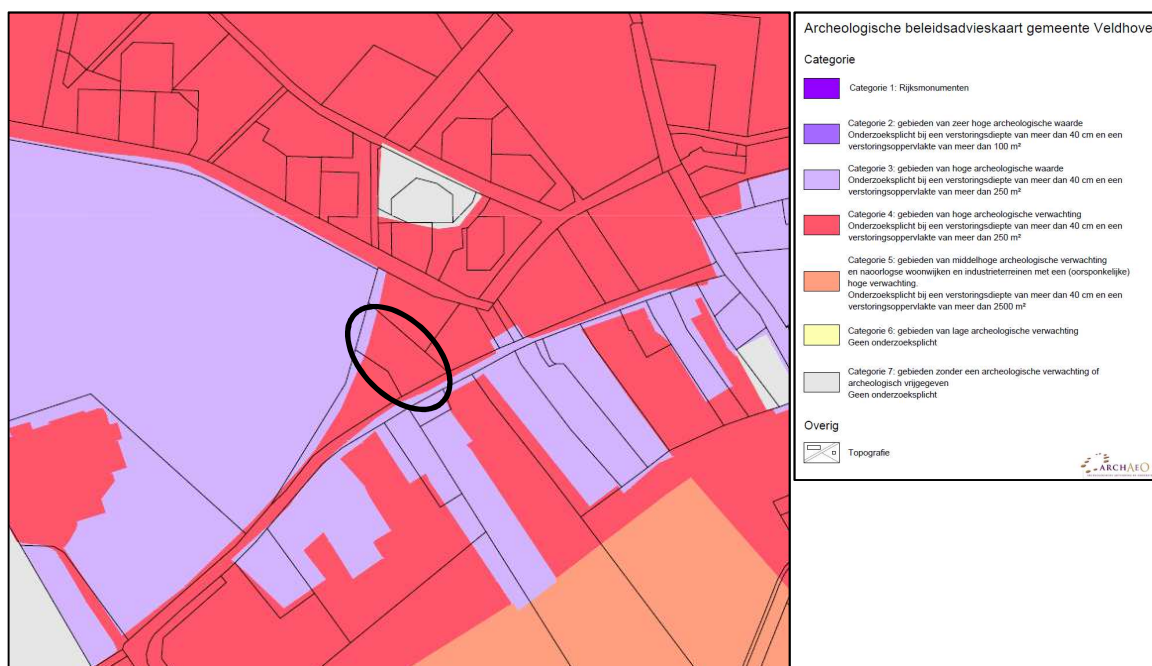
Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden

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, definitief 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.

4.9.2 Beoordeling

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart gedeeltelijk aangewezen als gelegen binnen de categorie 3 en gedeeltelijk binnen de categorie 4. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft deze aanduidingen in het vigerende bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' verankerd als zijnde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemmingen worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Het bouwvlak zal met name binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' gesitueerd worden. Voor deze gebieden geldt dat een verkennende archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden voor de bouw van een gebouw groter dan 250 m² met een ingreep van 0,4 meter of dieper. Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een

ondergrens van 2.500 m². Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Beoogd wordt een woning op te richten met een oppervlakte kleiner dan 250 m². Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De regels van de dubbelbestemmingen blijven overeind, waarbij verzekerd is dat indien de ondergrens van 250 m² oppervlakte en 0,4 meter diepte wordt overschreden, vóór verlening van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Veldhoven, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.10 Cultuurhistorie

Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel betrokken van de particuliere markt waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Daarmee wordt zeker gesteld dat er geen cultuurhistorische bebouwing verloren gaat met de sloop van stallen. In het plangebied is in de huidige situatie geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Er zal dus geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaan met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding.

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.11.2 Waterbeleid waterschap De Dommel

4.11.2.1 Inleiding

De waterbeheerder in het plangebied is waterschap De Dommel. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid van het waterschap is verwoord in het waterbeheerplan, de Beleidsnota Stedelijk Water en de notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk en/of het gemeentelijk waterplan.

4.11.2.2 Waterbeheerplan III 'Krachtig Water'

Inleiding

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in deze bestemmingsplantoelichting dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe met water dient te worden omgegaan. Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de

grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.11.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied aan Heers te Veldhoven is niet gelegen binnen een keur of een attentiegebied. Het noordelijk gedeelte van het plangebied is echter voor circa 10 meter geleden binnen het 'beschermde gebied waterhuishouding'. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van het beschermd gebied waterhuishouding.



Figuur 22: Ligging plangebied in beschermd gebied waterhuishouding (Bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant)

De beschermde gebieden waterhuishouding zijn overgenomen uit de provinciale Verordening water Noord-Brabant. Hieronder vallen de ecologische hoofdstructuur (EHS – opgevuld), inclusief de ecologische verbindingzones (EVZ). Binnen de ecologische hoofdstructuur dienen waterhuishoudkundige maatregelen in het teken van verdrogingsbestrijding te staan.

Met de beoogde herontwikkeling vinden ter plaatse van het 'beschermde gebied waterhuishouding' geen ontwikkelingen plaats. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen negatief effect op het beschermde gebied.

4.11.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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 afkoppelen 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 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 400 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Daarnaast wordt een aantal bestaande gebouwen gesaneerd. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Initiatiefnemer is voornemens het schone hemelwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert

deze het water af. Deze afvoer kan plaatsvinden naar een infiltratieveld, infiltratiesloot, infiltratiekratten of een grindkoffer. Infiltratie dient boven de GHG, rekening houdend met een waking van 15 cm, plaats te vinden.

De infiltratievoorziening dient zodanig te worden gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van mogelijke infiltratievoorzieningen.



Figuur 23: Voorbeelden van infiltratievoorzieningen

4.11.3 Geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +21.5 meter. De GHG wordt op basis van kaartbeelden uit de nabijheid geschat op 160 – 180 centimeter beneden maaiveld.

4.11.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “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

VASTGESTELD

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. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

4.11.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltrerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Initiatiefnemer zal hiertoe bij de gemeente Veldhoven een verzoek tot rioolaansluiting doen. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltrerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Wonen - 4' is aangegeven, evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Op de verbeelding is een plangrens en een bouwvlak opgenomen. Tevens zijn op de verbeelding de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw' opgenomen, waarbinnen bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht dan wel de thans aanwezige bijgebouwen worden toegelaten.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Wonen - 4

De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van een vrijstaande woning, een tuin, erf en verhardingen, met daarbij behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Aangesloten is hierbij bij de vigerende bestemmingsplanregels van de gemeente Veldhoven. Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd.

5.4.2 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse wordt het niet toegestaan zonder archeologisch onderzoek gebouwen op te richten met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.

5.4.3 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse wordt het niet toegestaan zonder archeologisch onderzoek gebouwen op te richten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Veldhoven zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn verder onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. OVERLEG ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend worden de vooroverlegreacties van deze instanties nader toegelicht.

Waterschap De Dommel:

Per brief d.d. 6 juli 2015 heeft Waterschap De Dommel gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie bestaat uit drie punten:

1. Geattendeerd wordt op het feit dat het noordelijk deel (10 meter) van het perceel gelegen is in een beschermd gebied waterhuishouding. Verzocht wordt op de waterparagraaf hierop aan te passen.
2. Verzocht wordt om te verduidelijken hoe er wordt omgesprongen met hemelwater, afkomstig van de 400 m² extra verharding.
3. Opgemerkt wordt dat bij de inwerkingtreding van de Keur 2015 het beleid op een aantal onderdelen is aangepast. De notitie 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk' is niet van kracht.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf van onderhavige bestemmingsplantoelichting op enkele punten aangepast. Aandacht is geschonken aan de ligging in een beschermd gebied waterhuishouding. Tevens wordt verduidelijkt hoe in de beoogde situatie wordt omgesprongen met het hemelwater dat valt op het nieuw verhard oppervlak. De waterparagraaf is eveneens geactualiseerd.

Provincie Noord-Brabant:

Per brief d.d. 27 juli 2015 heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie constateert strijdigheid met artikel 6.8 van de Verordening ruimte. De bewijsstukken voor Ruimte voor Ruimte ontbraken ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te vullen met de bewijsstukken voor Ruimte voor Ruimte.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is onderhavig bestemmingsplan aangevuld. Het bewijsstuk voor Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van een gesprek met de indiener van de zienswijze is paragraaf 4.6 (Wet geurhinder en veehouderij) aangepast.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.