Bestemmingsplan

Toelichting

Zandoerle 6

Gemeente Veldhoven

POUDEROYEN compagnons

vormgeving van stad en land

BESTEMMINGSPLAN

Zandoerle 6

Gemeente Veldhoven

Inhoud	:	Toelichting
IDN-nummer	:	NL.IMRO.0861.BP00086-0401
Projectnummer	:	023-735
Profitmanagernr.	:	P179616
Opdrachtgever	:	Tonny van Hoof
Opsteller	:	mw. E. Hendriksen
Status	:	Vastgesteld
Datum	:	27 februari 2018

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD BLZ

1. INLEIDING 2

2. GELDEND BESTEMMINGSPLAN 3

3. ZANDOERLE 5

4. HET PLANVOORNEMEN 7

5. BELEIDSASPECTEN 8

6. BEOORDELING VAN HET PLAN 16

7. MILIEUASPECTEN 18

8. WATERHUISHOUDING 21

9. NATUURWAARDEN 27

10. CULTUURHISTORIE 28

11. UITVOERBAARHEID 31

12. JURIDISCH PLAN 32

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1 Notitie flora en faunatoets, Zandoerle 6, Veldhoven, 17 april 2017

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Zandoerle ong., Veldhoven, 3 augustus 2017

1. INLEIDING

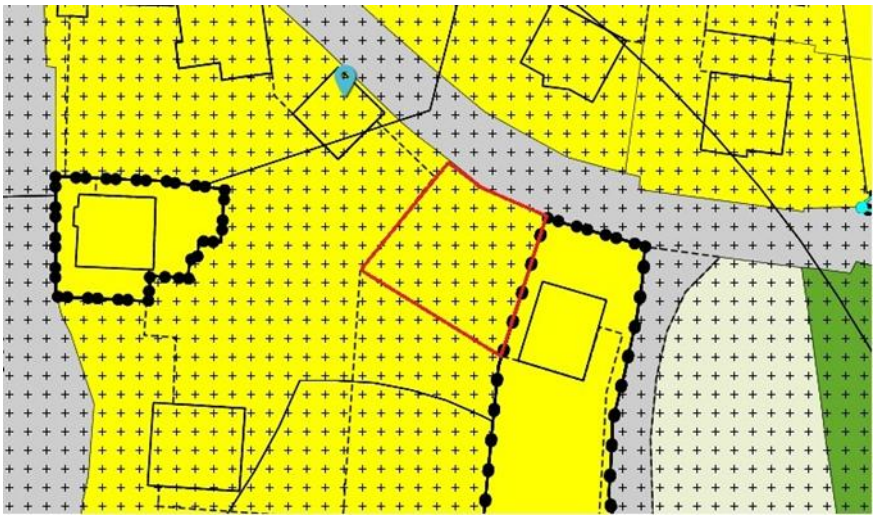
Initiatiefnemer Van Hoof is voornemens een woning te realiseren op het perceel ten zuidoosten van het adres Zandoerle 6. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 206.
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Zandoerle en Heers-Westervelden’ (vastgesteld 24 september 2013) is reeds medewerking toegezegd aan het verzoek om woningbouw binnen het plangebied; in de bij de vaststelling behorende nota van zienswijzen is het verzoek om woningbouw getoetst aan de destijds geldende criteria en geaccordeerd.

De gemeente is derhalve bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. De regeling en onderbouwing van het initiatief is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Luchtfoto met indicatieve begrenzing van het plangebied.

2. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het op 24 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (NL.IMRO.0861.041200heerszoerle-0305). Zie onderstaande afbeelding voor de verbeelding van de geldende bestemmingsregeling voor de planlocatie en haar directe omgeving. Dit betreft het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' alsmede een tweetal recente planherzieningen voor naburige percelen.



Vigerend bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' met indicatieve begrenzing van het plangebied.

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen-4' toegekend alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen het plangebied is geen bouwvlak gelegen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' in 2013 is reeds medewerking toegezegd aan het verzoek om woningbouw binnen het plangebied te realiseren. In de nota van zienswijze, behorende bij het vaststellingsbesluit, is op het verzoek om het realiseren van een tweede woning op het perceel Zandoerle 6 door de raad als volgt gereageerd:

'*Ruimtelijk is de toevoeging van een nieuwe tweede woning op het perceel met daarbij behorende bijgebouwen overeenkomstig de uitgangspunten van onderhavige bestemmingsplan, in principe aanvaardbaar. Het perceel is gelegen in het stedelijk gebied en het heeft reeds een woonbestemming. De grootte van het af te scheiden perceel is circa 24 meter breed en 25 meter diep. Het perceel is niet aan te merken als een doorzichtlocatie richting het buitengebied. Aan de oostzijde van het perceel zal in de toekomst tevens een woning worden toegevoegd, zodat de invulling van de ruimte tussen de bestaande woning aan de Zandoerle 6 en de toekomstige woning op de hoek, alleszins denkbaar is. Er is op het perceel reeds een inrit aanwezig. Wel is het van belang dat er geen bebouwing wordt opgericht binnen de kroonprojectie van de bestaande bomen'*
(par. 2.1.3. Beoordeling zienswijze onder a.)

Het toevoegen van een bouwvlak acht de raad echter op dat moment niet mogelijk, daar niet alle noodzakelijke onderzoeken zijn verricht.
'Op het moment dat uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om een bouwvlak op het perceel toe te voegen, zal een aparte ruimtelijke procedure worden opgestart om dit mogelijk te maken'
Deze toezegging vormt de basis voor het verlenen van medewerking door de gemeente.

3. ZANDOERLE

De naam Zandoerle vindt zijn oorsprong in de situering van het dorp op de zandgronden. In de late middeleeuwen zijn er in de omgeving door de bewoners van het gebied, ter bescherming van akkers en vee, zandwallen aangelegd die werden ingeplant met hakhout. Veel van de oude akkers zijn inmiddels begroeid met eiken- en dennenbomen.
Ten oosten van Zandoerle liggen de Oerlese en Zandoerlese bossen met de talloze voor het gebied kenmerkende houtwallen. Ten zuidwesten van Zandoerle ligt het bosgebied de Molenvelden (vroeger een open heidegebied met een molen).

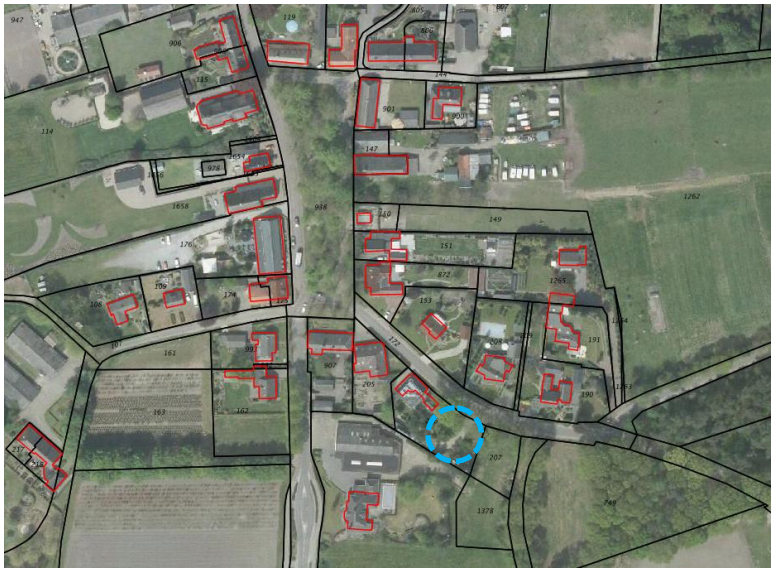
Zandoerle ligt in een zeer oud bewoningsgebied. In 1874 zijn er archeologische vondsten gedaan uit het begin van onze jaartelling. In de middeleeuwen was Zandoerle een kleine kern van enige betekenis. Op de huidige Brink (de Plaatse) werden veelvuldig markten gehouden. De Antwerpse Baan en de Eindhovense Baan vormde de toegangswegen naar de Zandoerlese brink.

Zandoerle heeft binnen de gemeente Veldhoven een bijzondere ruimtelijke betekenis door de combinatie van een aantal waardevolle deels zelfs monumentale gebouwen in combinatie met een nog ruimtelijk vrij gave oorspronkelijke structuur. In de cultuurhistorische inventarisatie van de provincie Noord-Brabant (augustus 1983) wordt hiervan gezegd: *"Zandoerle is als structuur van een agrarische nederzetting met groene plaatse nog goed herkenbaar, ook al is de historische boerderijbebouwing zeer ingrijpend vernieuwd. Maat en schaal herinneren echter nog aan de oude situatie".* De vorm en ligging van Zandoerle zijn ingegeven door de ligging op de dekzandgronden. De eerste huizen werden met de korte zijde naar het westen toe gesitueerd om zoveel mogelijk profijt te hebben van de zonnewarmte. De bijbehorende akkers sloten direct aan bij de bebouwing. De situering van de bebouwing rond de Brink in de diepte maakte een vrij sterke concentratie van bebouwing mogelijk. Het oorspronkelijk beeld van Zandoerle is dan ook een cluster van sterk geconcentreerde bebouwing rond een centrale groene ruimte. Gaandeweg breidde de agrarische bebouwing zich tamelijk willekeurig uit naar het omringende landelijke gebied. De overigens vanuit het agrarisch bedrijf noodzakelijke schaalvergroting en intensivering was aanleiding tot het toevoegen van de in vele gevallen weinig harmonieuze bouwsels, waarmee het oorspronkelijke patroon van de nederzetting en de ruimtelijke relatie met het achterliggende landschap onder druk kwam te staan. Het karakter van de brink is, ondanks de vernieuwing van bebouwing hier en daar, qua structuur overeind gebleven. Aan de brink ligt de Mariakapel. Deze kapel is gebouwd in 1817 en toegewijd aan Onze Lieve Vrouw van 't Zand.

Mede als gevolg van de ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande verandering van de agrarische bedrijfsvoering, verdween de karakteristieke kleinschaligheid van de boerderijen door het oprichten van grote agrarische bedrijfsgebouwen. Waar het dorp vóór 1980 nog voorkwam op het programma van te beschermen stads- en dorpsgezichten van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, bestond er als gevolg van het verdwijnen van het historische bebouwingsbeeld en de verbouw en nieuwbouw van panden niet langer een aanleiding om een aanwijzing van rijkswege te rechtvaardigen.
Het huidige karakter van het oude akkerdorp is echter nog dermate waardevol dat bij functionele en ruimtelijke ingrepen, hiermee rekening dient te worden gehouden.

De weg, waaraan de nieuwe woning komt te liggen, is een van de toegangswegen van Zandoerle. De bebouwing aan de weg (Zandoerle) bestaat veelal uit ruime vrijstaande woningen. De nieuwe vrijstaande woning is gepland tussen de vrijstaande woning Zandoerle 6 en de (eveneens nieuwe) vrijstaande woning aan de zuidoostzijde van het perceel van Zandoerle 6. Functioneel en ruimtelijk is er sprake van een passende invulling van het straatbeeld van Zandoerle.

Straatbeeld Zandoerle (vanaf het zuiden).



Planlocatie nieuwe woning blauw gemarkeerd.

4. HET PLANVOORNEMEN

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de dorpskom aan de weg Zandoerle; één van de toegangswegen naar het dorp. Langs de weg bevinden zich ter hoogte van de planlocatie forse laanbomen.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een schuurtje aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit een grasveld en een aantal bomen met ondergroei.

De nieuwe woning wordt via een eigen oprit direct ontsloten op Zandoerle. De erfontsluiting is reeds aanwezig.

Vooraanzicht bestaande erfontsluiting.

Qua schaal past de geplande woning als nieuw element bij het karakter van het dorp. De woning bestaat uit één laag met een kap en heeft een lage goot. Ook qua situering past de woning bij het karakter van het dorp. De woning oriënteert zich op de weg Zandoerle. Bovendien maakt de woning geen inbreuk om de groene geleding in het gebied. Bij de situering van de woning is er rekening mee gehouden dat niet in de kroonprojectie van bestaande bomen wordt gebouwd.

Bestaand schuurtje in plangebied.

5. BELEIDSASPECTEN

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk wil dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Het plangebied ligt niet binnen een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Wel is het belang van *een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten* van toepassing op alle ruimtelijke plannen, dus ook het onderhavige bestemmingsplan. Op rijksniveau is dit belang o.a. uitgewerkt in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro)

Het planvoornemen is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van de ladder dient te worden aangetoond dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarnaast dient buiten bestaand stedelijk gebied nader gemotiveerd te worden, waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden.

Aangezien jurisprudentie heeft uitgewezen dat de bouw van één woning niet dient te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is toetsing aan de 'ladder' in onderhavige situatie niet aan de orde.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) uit 2010 (partieel herzien in 2014) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Vanuit de in de provinciale sturingsfilosofie opgenomen ordenende rol worden vier ruimtelijke structuren onderscheiden, waarbinnen ruimte is voor regionaal maatwerk.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:
- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

In *de kernen in het landelijk gebied* met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van “migratiesaldo-nul”. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda´s voor wonen.

Verordening ruimte Noord-Brabant
In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, de provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in *Verordening ruimte Noord-Brabant.*

<u>Ladder duurzame verstedelijking in VR 2014</u>
De belangrijkste wijziging in de Verordening Ruimte 2014 ten aanzien van gronden gelegen binnen stedelijk gebied betreft het opnemen van de rijksladder voor duurzame verstedelijking (conform artikel 3.1.6 Bro) binnen de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik ingeval van stedelijke ontwikkeling alsmede de verplichting tot regionale afstemming in geval van de ontwikkeling van detailhandel.

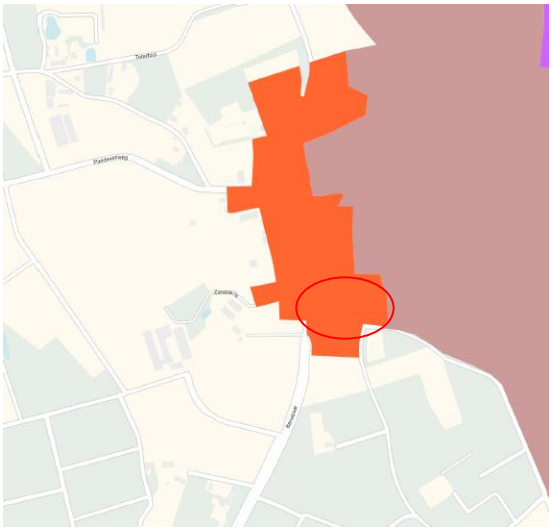
In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 1 woning mogelijk gemaakt. Van een woningbouwlocatie als bedoeld in de rijksladder voor duurzame verstedelijking (als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro) kan in dit geval niet worden gesproken, daarvoor is de ontwikkeling te klein van omvang (zie hiervoor onder andere de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak ECLI:NL:RVS:2013:2471).

Stedelijk gebied

De kern Zandoerle is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

Voor de kernen in het landelijk gebied betekent dit dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijk concentratiegebied. In en rondom kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief meervoudig ruimtegebruik ligt. Aan dit beleid wordt op de planlocatie invulling gegeven.

Samengevat betekent dit dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de provinciale verordening.



Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met de ligging van het plangebied binnen 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. (Verordening ruimte 2014)

Afsprakenkader wonen 2017

In het afsprakenkader hebben de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) nadere woningbouwafspraken gemaakt.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. We willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken.

Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen;
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven; Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte 2014;
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft;
- Alle lopende bouwplannen zijn beoordeeld en sluiten aan bij de woningbehoefte, behalve negen grote regionale projecten. Hierover is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling.

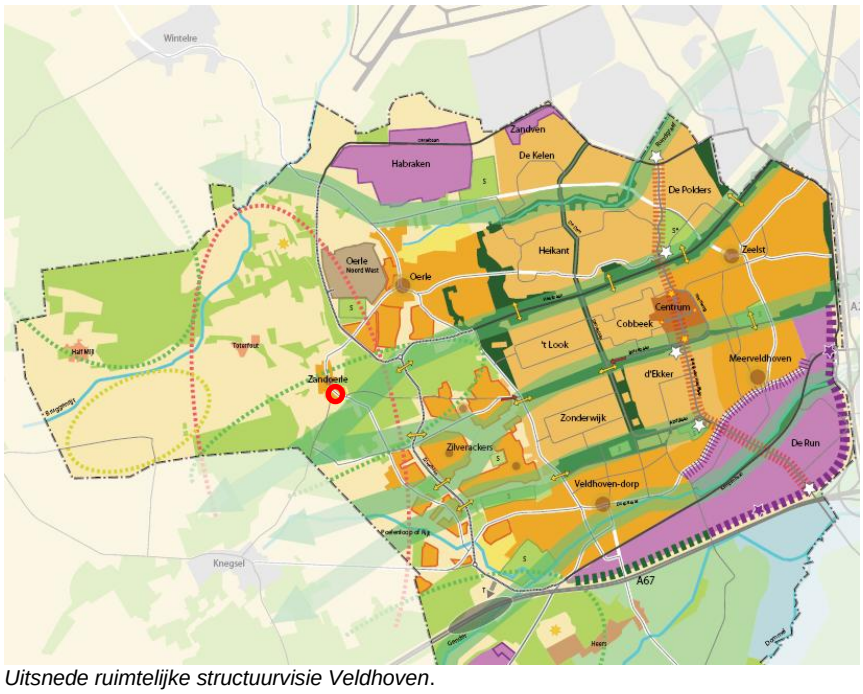
Onderhavig voornemen heeft betrekking op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en wordt derhalve als passend beschouwd binnen de regionale woningbouwafspraken.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de nieuwe ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Veldhoven beschreven. Veldhoven is ontstaan uit vier kerkdorpen; Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle. De vier dorpen vormen een samenhangend stelsel van kernen en dorpslinten, rondom de nieuwere delen van Veldhoven. Net buiten de bebouwde kom van Veldhoven bevindt zich tevens het dorp Zandoerle en een aantal buurtschappen, zoals Half Mijl, Toterfout en Heers.

Zandoerle heeft nog in belangrijke mate het oorspronkelijke agrarische karakter kunnen behouden: een mooi historisch centrum met een brink. Zandoerle vormt een interessante schakel in de recreatieve uitloop richting de Kempen (kempenlandschap). De gemeente zet in op behoud van de oorspronkelijke agrarische karakteristiek van Zandoerle, met een toename van de recreatieve betekenis van Zandoerle. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden.



Uitsnede ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

Op de plankaart zijn de grenzen van de dorpsstructuren indicatief weergegeven, afgestemd op de feitelijke situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context. De kernranden moeten kwalitatief hoogwaardig ingericht worden met bomen en onderbegroeiing.

Met onderhavig voornemen wordt één woning toegevoegd binnen het bestaand dorpsgebied. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de bestaande structuur. De nieuwe woning aan de Zandoerle wordt gerealiseerd op een open ruimte die op dit moment door het aanwezige struweel en laanbeplanting vanaf de weg niet zichtbaar is. De locatie vormt een afronding worden van het dorpslint op de overgang van het dorp naar het landschap, dat hier wordt gekenmerkt door bosbeplanting afgewisseld met een open ruimte. Qua schaal, maatvoering en situering wordt aangesloten bij de bestaande structuur (één woning, bestaande uit één laag met een kap, oriëntatie op de weg Zandoerle). Daarnaast wordt bij de situering van de woning er rekening mee gehouden dat niet in de kroonprojectie van bestaande bomen wordt gebouwd. Hiermee wordt het voornemen passend geacht binnen de gestelde voorwaarden.

Woonvisie 2016

De woonvisie maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. De woonvisie vormt een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties, maar gaat daarnaast ook in op de ontwikkelingen op de particuliere markt.

Uit uitgevoerd onderzoek blijkt onder meer dat:

- De komende jaren het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens toe neemt;
- De behoefte aan huurwoningen groot blijft;
- Er een opgave ligt om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben.

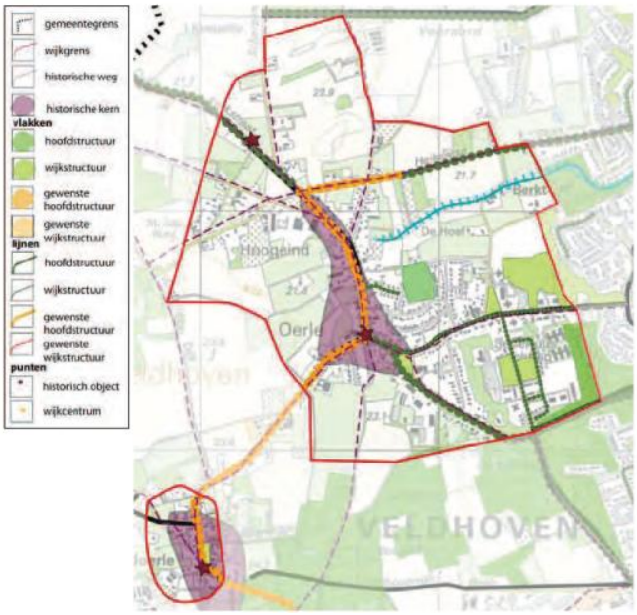
De nieuwe ruimtelijke koers van Veldhoven biedt de mogelijkheid voor kwalitatieve toevoegingen in bestaand gebied door herstructurering of transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed, maar laat ook ruimte voor verdunning en toevoegen van groen of parkeren. Veldhoven onderscheidt zich van andere gemeenten door de 'best of both worlds': het dorpse woonmilieu en hoogstedelijke voorzieningen.

De gemeente wenst onder meer de dorpse woonmilieus in de oude dorpslinten te koesteren. Bij inbreiding en herstructurering is differentiatie in prijs en type toe te voegen woningen gewenst.

Met het voornemen vindt inbreiding plaats binnen een bestaand dorpslint, waarbij wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke context ter plaatse. Het voornemen wordt in overeenstemming geacht met de woonvisie.

Groenbeleidsplan

De gemeente Veldhoven heeft voor de hele gemeente in augustus 2009 een groenbeleidsplan vastgesteld. In het groenbeleidsplan worden de belangrijkste groenstructuren functioneel en kwalitatief beschreven. In het groenbeleidsplan wordt Zandoerle beschreven als een historische kern bestaande uit een Brink en enkele verbindingswegen, gelegen binnen een groene bosrijke omgeving.



Afbeelding gewenste wijkgroenstructuur Oerle en Zandoerle.

Voor de invulling van de nieuwe locatie aan de Zandoerle is met name het behoud van de bomenstructuur aan de Zandoerle alsmede het behoud van waardevolle bomen op het erf van belang.

In het kader van de flora en faunatoets zijn de aanwezige bomen beoordeeld en is geconstateerd dat nieuwbouw op de gewenste locatie geen afbreuk doet aan het groene karakter van de omgeving.

Inbreidingsvisie Veldhoven
Op 29 november 2016 is de inbreidingsvisie inzake het beleid van gemeente Veldhoven inzake inbreidingslocaties vastgesteld. In de inbreidingsvisie is een kader vastgelegd voor de eerste toets van woningbouwverzoeken.

Aan woningbouwverzoeken wordt in principe meegewerkt als het verzoek een maatschappelijk dient zoals dat een stedenbouwkundig knelpunt wordt opgelost, een (milieu) hinderlijk bedrijf wordt gesaneerd, een milieuknelpunt wordt opgelost, een belangrijke bijdrage aan de Woonvisie wordt geleverd of dat er sprake is van een innovatief project. In de notitie is ook opgenomen dat bij bijzonder gevallen afgeweken kan worden van deze criteria. In de brief van gemeente Veldhoven waarin principe medewerking wordt toegezegd aan woningbouw binnen het plangebied heeft de gemeente aangegeven dat de toezegging uit het verleden (bij vaststelling van het bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden' in 2013) voldoende reden is om te spreken van een bijzondere situatie en medewerking te rechtvaardigen.

Welstandsnota
Met als uitgangspunt 'alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn' heeft de gemeente Veldhoven de 'Welstandsnota Veldhoven 2008, versie wijziging december 2011' opgesteld, met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de bouwvergunningen. De criteria in de welstandsnota zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid als 'historische dorpen (H3). In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud en (waar mogelijk)versterken van de aanwezige kwaliteiten. Daarbij wordt getoetst aan specifiek geformuleerde criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.
Voor de nieuw te bouwen woning betekent dit onder andere dat sprake dient te zijn van eenvoudige hoofdmassa en bouwhoogte één tot twee

lagen met forse kap. Op het moment dat een concrete bouwaanvraag voor de nieuwe woningbouwtitel wordt ingediend, zal deze worden getoetst aan de gestelde criteria.

Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle
Ter voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan “Zandoerle” is in 2013 de “Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle” opgesteld. De notitie omschrijft het kader voor het kunnen toevoegen van nieuwe woningen in Zandoerle. Tevens is het kader bedoeld om principeverzoeken voor woningbouw in Zandoerle te kunnen afhandelen. In de notitie wordt onder andere geconstateerd dat het toevoegen van bebouwing alleen gepast indien het niet ten koste gaat van essentiële open ruimten tussen de oorspronkelijke bebouwing en het omringende landschap. Rondom en dichtbij de brink is de bebouwing wat meer geconcentreerd. Verderop langs de uitvalswegen wordt het bebouwingspatroon rafeliger en opener.

Ter plaatse van de planlocatie is geen nadere aanduiding opgenomen, dat sprake is van een te behouden open ruimte.

6. BEOORDELING VAN HET PLAN

Algemeen

Het plan voor de realisatie van de vrijstaande woning op het perceel Zandoerle 6 is niet in overeenstemming het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe woning past wel binnen de kaders die voor woningbouw-verzoeken zijn geformuleerd in de 'Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle'.

De nieuwe woning gaat niet ten koste van essentiële open ruimten tussen de oorspronkelijke bebouwing en het omringende landschap. Daarnaast is de nieuwe woning geprojecteerd naast een 'potentiële locatie woningbouw' zoals aangeduid in de 'Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle'.

De nieuwe woning aan de Zandoerle is gesitueerd op een open ruimte, die op dit moment door het aanwezige struweel en laanbeplanting vanaf de weg niet zichtbaar is. Met de invulling met passende woningbouw op de locatie kan hier een afronding worden gegeven aan het dorpslint. In die zin wordt de situering van één vrijstaande woning passend geacht.

De woning aan de Zandoerle is met zijn situering afgestemd op het plaatselijke straatbeeld van de vrijstaande woningen aan de overzijde. De bestaande woningen nrs. 2, 4 en 6 zijn vrij direct aan de weg gesitueerd, mede vanwege hun verbondenheid met de dorpsbrink. Het nieuwe woonperceel vormt de overgang van het dorp naar het landschap dat hier wordt gekenmerkt door bosbeplanting afgewisseld met een open ruimte. Door enige afstand tot de weg aan te houden behouden de markante laanbomen aan de Zandoerle voldoende ruimte. Tevens wordt door de voorgenomen situering de kroonprojectie van de bestaande bomen binnen het plangebied gerespecteerd.

Het voorerf dient een groene inrichting te krijgen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een inrichting die aansluit op het boskarakter van de omliggende gronden.

Met betrekking tot parkeren worden de parkeerkencijfers (publicatie 317) van CROW aangehouden. Voor vrijstaande koopwoningen in een sterk stedelijke omgeving in de rest van de bebouwde kom geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers).

Op het eigen perceel worden 2 opstelplekken aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm ten behoeve van de toekomstige bewoners (niet-bezoekersparkeren). In het kader van de uitvoering zal nader worden bekeken hoe de parkeerplaatsen exact worden gesitueerd. De uiteindelijke uitvoering is mede bepalend voor de daadwerkelijke

parkeernormering (situering van parkeerplaatsen achter elkaar worden anders genormeerd dan parkeerplaatsen naast elkaar). In het openbaar gebied (op loopafstand) kunnen in ieder geval 0,3 parkeerplaatsen worden opgevangen, mocht op eigen terrein (incidenteel) onvoldoende parkeerruimte zijn voor bezoekersparkeren.

Teneinde te waarborgen dat daadwerkelijk wordt voldaan aan de parkeernormering alsmede realisering en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid is daarvoor in de regels een regeling opgenomen.

7. MILIEUASPECTEN

Bedrijven

Er bevindt zich in de nabijheid van de locatie geen bedrijvigheid met relevante milieuzonering.

Bodem

Voor de gemeente Veldhoven is een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bouwlocatie ligt in het deelgebied "Buitengebied, Koningshof, Westervelden, Heers en Zandoerle (BKWH)". Op grond van de regeling locatiespecifieke omstandigheden zijn bodemgebruikswaarden vastgesteld. Het betreft hier de categorie ‘Overig (achtergrondwaarde)’. De geconstateerde achtergrondgehalten vormen geen belemmering voor de beoogde woonfunctie. Nader onderzoek is pas aan de orde in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit bouwen.

Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw. Het Besluit luchtkwaliteit 2005, waarin grenswaarden zijn opgenomen ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht, is vervangen door de ‘Wet Milieubeheer’, die op 15 november 2007 in werking is getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ‘Wet milieubeheer’ voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:
< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één woning. Er wordt vanuit gegaan dat een woning gemiddeld 7,4 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd.

Gelet op de aard en omvang van het bouwproject zijn geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project valt onder de benadering dat in 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).

Wegverkeerslawaai

De bouwlocatie ligt aan de weg Zandoerle. Deze weg met een snelheidsregime van 50 km/ uur kent een geluidszone van 200 meter. De beoogde woning valt binnen deze zone. Op grond van de Regionale verkeersmilieukaart blijkt dat ter hoogte van de beoogde woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de bouw van de woningen lijkt een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk. Ten behoeve van de beoordeling van het wegverkeerlawaai is een akoestisch onderzoek verricht door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu (zie bijlage 2. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Zandoerle ong., Veldhoven, 3 augustus 2017).

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Banstraat, Zittard en Eindhovensebaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan te overschrijden. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Zandoerle overschrijdt echter wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied 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 tot 48 dB.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is uitgegaan van een andere rooilijn dan uiteindelijk is opgenomen in het definitieve ontwerp bestemmingsplan. Aangezien de uiteindelijke rooilijn van de woning

verder naar achteren is verplaatst, is er sprake van een vanuit akoestisch oogpunt gezien gunstigere situatie.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachts-maatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, civieltechnische en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De gemeente zal, deze procedure parallel laten meelopen met de bestemmingsplanprocedure. Gelet op de aard en omvang van de overschrijding kan de benodigde ontheffing na het doorlopen van deze procedure worden verkregen.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB is er tevens een aanvullende berekening van de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouwaanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico’s voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Op of nabij de locatie bevindt zich geen bedrijvigheid of opslag met mogelijke gevolgen voor de externe veiligheid. Ook is er geen sprake van gevaarlijk transport of de aanwezigheid van ondergrondse buisleidingen als gevolg waaruit mogelijk risico zou kunnen voortvloeien. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicobron.

Explosieven

Gelet op de voorgeschiedenis van de percelen is de aanwezigheid van explosieven niet te verwachten.

Kabels en leidingen

Op of nabij de locatie zijn geen kabels en leidingen te verwachten die leiden tot een belemmering in het gebruik van de nieuwe woonpercelen.

8. WATERHUISHOUDING

Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterrelevant beleid en regelgeving

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico’s;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema’s:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;

Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en ‘grenzeloos’ organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?
- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015
De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.
De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beleid gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven
Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

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

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

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater
Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om *droge voeten* te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor

de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceelseigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

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 kunnen verwerken. Een noodoverloop-constructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

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

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m2 tot 2000 m2 een compensatie van 42 mm/m2 berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m2 gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;

- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie
Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Zandoerle ongeveer 24,15 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de westzijde (21,7 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Zandoerle bevindt zich aan de zuidzijde (26,6 m+NAP). Ondanks deze hoogteverschillen is er geen variatie te zien in de grondwatertrappen. Deze bedraagt voor het gehele plangebied van Zandoerle watertrap 8. Voor deze grondwatertrap geldt dat de bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) gelegen is op een diepte van meer dan 160 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt meer dan 140 cm beneden maaiveld.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Veldhoven. Het afvalwater wordt door middel van een drukriolering getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Eindhoven.

Het afvalwatersysteem
In de betreffende straten ligt een gemengd rioolstelsel en een drukriolering. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.

Oppervlaktewater:
In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.

Checklist

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatergang cq open water	Nee
Zijwatergang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee

Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Toekomstige situatie
Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.
Voor de woning dient de riolering gescheiden (DWA en HWA) te worden aangeleverd aan de perceelsgrens. Verder dient te worden bekeken of er mogelijkheden zijn ten aanzien van de standaard watertrits (vasthouden, bergen, afvoeren). Bij de uitwerking van het plan dient zoveel mogelijk rekening te worden houden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Dit om de waterkwaliteit binnen het plan niet te verslechteren, maar te verbeteren.

Verhard oppervlak

Oppervlakten	**Huidig m^2**	**Toekomstig m^2**
Daken	-	Ca. 200 m^2 (woning en bijgebouw)
Terrein verharding	-	Ca. 30 m^2
Onverhard terrein	Ca 550 m^2	Ca. 320 m^2
Totaal	*550 m^2*	*550 m^2*

9. NATUURWAARDEN

Door ecologisch adviesbureau Staro Natuur en Buitengebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 1. Notitie flora en faunatoets, Zandoerle 6 Veldhoven 17 april 2017), waarbij getoetst is of de ontwikkeling van de nieuwe woning in strijd is met de Wet Natuurbescherming.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, dagvlinders, libellen, vissen, kevers en slakken kan worden uitgesloten. Tevens is de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelnesten, eekhoornnesten en meer zeldzame en kritische soorten grondgebonden zoogdieren van §3.2 wn en §3.3 wn uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits het kappen van eventuele bomen en struiken wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels en rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van levendbarende hagedis. Hier wordt in de uitvoeringsfase rekening mee gehouden.

Om negatieve effecten te voorkomen op de mogelijk voorkomende levendbarende hagedis (§3.3 wn) wordt geadviseerd om, voorafgaand aan het bouwrijp maken, de locatie na te lopen op eventueel aanwezige hagedissen. Deze dienen te worden verdreven tot buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Deze aanbeveling zal in acht worden genomen. Wanneer de locatie bouwrijp is, vormt deze geen geschikt habitat meer voor levendbarende hagedis.

Daarnaast geldt de zorgplicht voor alle dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen in het plangebied. Deze dienen te worden verdreven of verplaatst naar geschikt leefgebied buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.

10. CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorie

De gemeente beschikt over de ‘Nota Cultuurhistorische Waarden Veldhoven 2012’ met een cultuurhistorische beleidskaart. In deze Nota staan beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met de cultuurhistorie. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de cultuurhistorie structureel in het ruimtelijke ordenings- en vergunningsproces kan worden ingebed en hoe er om gegaan wordt met de waarden die op de cultuurhistorische beleidskaart zijn opgenomen.

In met name Zandoerle bevinden zich grote cultuurhistorische waarden. Zandoerle is aangeduid als een gebied met ‘Historische stedenbouw’ met rondom ‘Akkers’ en ‘Historisch Groen’. Tevens staan in deze kern een flink aantal rijksmonumenten en is er sprake van historische ‘Wegen en paden’.

Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart Zandoerle.

De planontwikkeling leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in Zandoerle.

Archeologie

Nationaal beleid

In 1992 ondertekende Nederland het Europese Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd. Het verdrag beoogt op Europese schaal het archeologisch erfgoed beter te beschermen. In Nederland is het verdrag vertaald naar wetgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007). De Wamz 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. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 (Mw) en de Wamz, grotendeels opgegaan in de Erfgoedwet (Ew). Een ander deel blijft voorlopig van kracht en wordt later (2020?) opgenomen in de Omgevingswet (Ow).

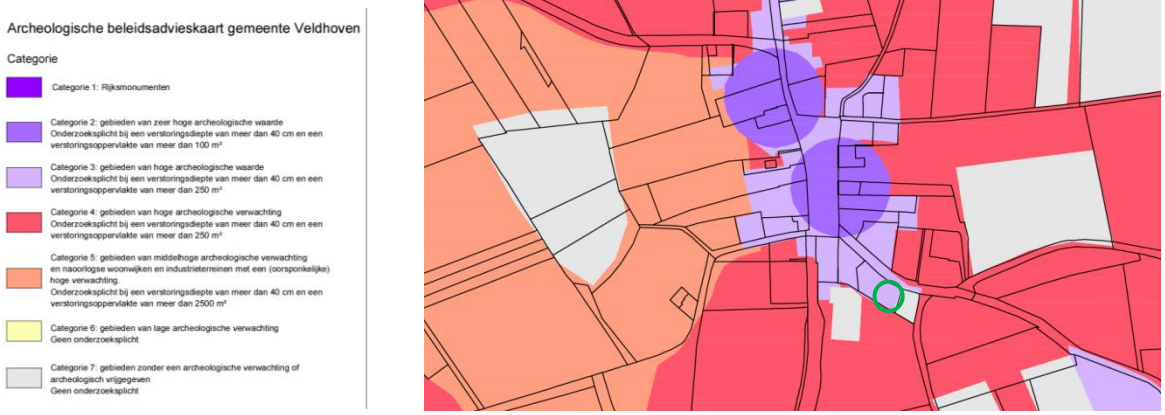
Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven heeft op basis van de Wamz een eigen archeologiebeleid opgesteld. Hierin was aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. 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 in 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, def. 10-03-2014). De verwachtingskaart is ‘vertaald’ naar een gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart, versie def. 10-03-2014). De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch

vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5.

De planlocatie ligt binnen de verwachtingswaarde Categorie 3; dit is een gebied met hoge archeologische waarde, waarvoor een onderzoeksplicht geldt bij verstoringsdiepte van meer dan 40 m^2 en een verstoringsoppervlakte van 250 m^2. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, waarvan de bescherming overeenkomst met de hoge archeologische waarde van de gronden.



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart; planlocatie binnen groene cirkel (globaal).

11. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid
De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Veldhoven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Een ieder wordt in het kader van de vaststellingsprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerle 6' is op 27 juli 2017 toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Ministerie van Defensie. Alle partijen hebben gereageerd.

Alle partijen geven aan dat geen van hun belangen wordt geschaad en dat ze geen inhoudelijke opmerkingen hebben.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Zandoerle 6’ heeft van 20 oktober 2017 tot en met 30 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.
Het plan is 27 februari 2018 ongewijzigd vastgesteld.

12. JURIDISCH PLAN

Opbouw van het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de modelregels van de gemeente Veldhoven.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de huidige planologische situatie. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In onderhavig geval worden de modelregels van de gemeente Veldhoven gehanteerd.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Opzet van de regels
Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten
In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Wonen - Vrijstaand
Deze bestemming maakt de bouw van één vrijstaande woning binnen het plangebied mogelijk. De maatvoeringseisen waaraan de nieuwe woning dient te voldoen zijn door middel van aanduidingen vastgelegd. Behalve de woonfunctie is het onder voorwaarden tevens toegestaan in de woning aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit te oefenen. Afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen voor ondermeer kamerbewoning en zorgplaatsen.

Waarde - Archeologie 2
Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. De bestemming is daarbij gericht op bescherming van gebieden of terreinen waarbij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Ter bescherming van de waarden kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen nadere voorwaarden worden gekoppeld, zoals de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, of de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een

omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de overschrijding van bouwgrenzen, ondergrondse werken en bouwwerken en bestaande maten. Tevens is een regeling opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in geval van bouwactiviteiten. Tenslotte zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen ter waarborging van eventueel aanwezige natuurwaarden en ter waarborging van de realisatie van voldoende waterberging.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik van gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot de opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht
In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land