



Bestemmingsplan

Toelichting

Zittard 22

Gemeente Veldhoven

BESTEMMINGSPLAN

Zittard 22

Gemeente Veldhoven

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0861.BP00118-0401
Projectnummer	: 023-739
Profitmanagernummer	: P171208
Opdrachtgever	: Gemeente Veldhoven
Status	: vastgesteld
Datum	: 2 juli 2019



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.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN.....	6
2.1	Beschrijving plangebied	6
2.2	Voornemen.....	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Nationaal beleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Luchtkwaliteit.....	19
4.6	Geur	19
4.7	Natuur.....	20
4.8	Verkeer en parkeren	22
4.9	Archeologie	22
4.10	Cultuurhistorie	23
4.11	Veiligheidszones Luchtvaart	23
4.12	Radarverstoringgebied	24
4.13	Water.....	24
4.14	Leidingen.....	27
5	JURIDISCHE TOELICHTING	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Verbeelding	28
5.3	Regels	28
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
6.1	Economische haalbaarheid.....	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Quicksan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de voorgenomen uitbreiding van het woonperceel op de locatie Zittard 22 te Veldhoven. Ten behoeve van de aanleg van de gebiedsontsluitingsweg Zilverbaan, ten noordoosten van de planlocatie, diende de gemeente gronden aan te kopen. Als onderdeel van de tegenprestatie voor deze grondverwerving is in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd, dat het bestaande woonbestemmingsvlak aan de Zittard 22 mag worden vergroot en dat de gemeente hiertoe het bestemmingsplan zal opstellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Veldhoven in het buitengebied en kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3681, 3777, 4687.



Globale ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (onherroepelijk, 23 juli 2014).

In dit bestemmingsplan is het plangebied ter plekke van de bestaande woning bestemd als 'Wonen'. Het overige gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch –

Kernrand'. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs', 'luchtvaartverkeerszone – ils' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' met globale begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het voornemen beschreven. Het voornemen wordt getoetst op de beleidskaders van de verschillende overheidslagen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting en in hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van dit bestemmingsplan kort omschreven.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN

2.1 Beschrijving plangebied

Omgeving plangebied

De locatie is gelegen in de Zittard, waar meerdere burgerwoningen zijn gelegen. De Zittard betreft van oorsprong een klein gehucht in het westelijk buitengebied van de gemeente Veldhoven. Het gehucht is gelegen aan de gelijknamige landelijke weg, die de kern Zandoerle in het noorden met het buurtschap Schoot in het zuiden verbindt. In het verleden behoorde het gehucht tot de voormalige gemeente Oerle en bestond het voornamelijk uit enkele boerderijen. Het gehucht ligt 2 km ten zuiden van het dorp Oerle en 2 km ten westen van de woonwijk Veldhoven-Dorp.



Uitsnede topografische kaart met globale situering planlocatie stermarkering

Ten zuidwesten van de Zittard is het beekdal van de Poelenloop gelegen. De omliggende gronden zijn nog veelal in agrarisch gebruik. Ten noorden van het gehucht bevinden zich de bossen van de Molenvelden en de Zandoerlesche bossen.

Direct ten oosten van de planlocatie bevindt zich de Zilverbaan. Dit betreft een recent aangelegde westelijke ontsluitingsroute van Veldhoven, die in het zuiden zal worden aangesloten op de A67.

In de directe omgeving van de Zittard is het uitbreidingsgebied de Zilverackers voorzien. In Zilverackers wordt een centraal dorp, Huysackers genaamd, gerealiseerd, met hier omheen buurtschappen en gehuchten. In totaal zullen hier ongeveer 1700 woningen worden gerealiseerd. Voor de invulling van dit uitbreidingsgebied is op 30 oktober 2018 de Ontwikkelvisie Zilverackers door de gemeenteraad vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied betreft het bestaand woonperceel Zittard 22 (omvang ca. 1.325 m²) en een gedeelte van het naastgelegen noordelijk perceel. Dit agrarisch perceel is in gebruik als maisland. Op het woonperceel staat aan de voorzijde een vrijstaande woning (bouwjaar 1985) met vrijstaande garage. De achterliggende gronden zijn in gebruik als tuin en nagenoeg onverhard. Op het perceel bevinden zich enkele kleinere bijgebouwen (waaronder een tuinhuisje). Het perceel wordt middels een beukenhaag afgeschermd van het noordelijk gelegen open agrarisch gebied.



Concrete ligging van de planlocatie

Het plangebied wordt evenals de 3 zuidelijk gelegen burgerwoningen middels een insteekweg op de Zittard ontsloten.

De locatie wordt aan de zuidwestzijde begrensd door een bosgebied, behorend bij de woning Zittard 24. Aan de noordzijde bevindt zich open agrarisch gebied. Ten noordoosten is een klein bosgebied gelegen. Daarachter bevindt zich de nieuwe westelijke ontsluitingsweg, de Zilverbaan. Ten zuidoosten van de planlocatie is de aangrenzende burgerwoning nr. 20 gesitueerd.

2.2 Voornemen

Het voornemen bestaat uit het uitbreiden van het huidige woonperceel ten behoeve van tuin bij de bestaande woning door een deel van het onbebouwde agrarisch perceel (1.016 m²) toe te voegen bij de woonbestemming. Hiervoor is het noodzakelijk dat de

bestemming van deze agrarische gronden wordt gewijzigd naar woondoeleinden. Met de gemeente is privaatrechtelijk overeengekomen dat de eigenaar het noordelijk gedeelte van de huidige tuin (met een omvang van 316 m²) aansluitend aan het aangrenzende bosperceel ten noordoosten van de woning zal herinrichten als bos en dat de bestemming van deze gronden zal worden gewijzigd naar 'Bos'. Daarnaast is overeengekomen dat de bestaande opstallen (waaronder een tuinhuisje) binnen dit gedeelte worden gesloopt.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een specifiek nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Bro; motivering duurzame verstedelijking

Conform het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen extra woningen toegevoegd. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toets aan de motivering duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Per 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen gaan over de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'. Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

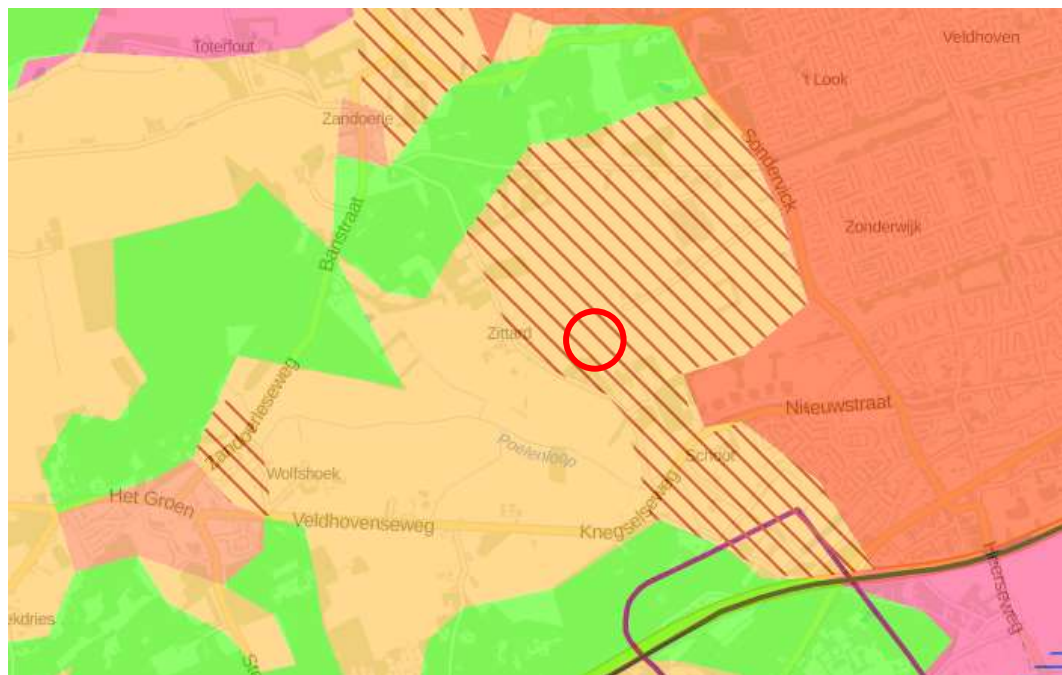
De planlocatie maakt onderdeel uit van het landelijk gebied alsmede het zoekgebied voor verstedelijking.

Het landelijk gebied

De provincie beschouwt het landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Binnen het zoekgebied voor verstedelijking is de transformatie van agrarisch gebied naar stedelijk gebied afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.



Uitsnede structuurenkaart met ligging planlocatie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op uitbreiding van een bestaand woonperceel, waarbij geen sprake is van uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden. In voorliggend bestemmingsplan worden geen extra bebouwingsmogelijkheden gecreëerd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Wel wordt de locatie waar gebouwd mag worden uitgebreid en gewijzigd. De voorziene uitbreiding is aangrenzend aan het bestaande woonperceel en is vanuit de openbare weg nauwelijks zichtbaar. In ruil voor de uitbreiding wordt als tegenprestatie een gedeelte van het voormalige woonperceel heringericht als bos, aansluitend aan een bestaand bosperceel.

De huidige locatie is reeds landschappelijk ingepast middels een (gebiedseigen) beukenhaag. Het voornemen leidt niet tot aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied.

De uitbreiding van het bestaand woonperceel staat een eventueel toekomstige stedelijke transformatie niet in de weg. Met de uitbreiding van het bestaande woonperceel kan

immers nog altijd een eventuele toekomstige transformatie van dit gebied naar stedelijk gebied plaats vinden binnen het provinciaal zoekgebied voor verstedelijking. De uitbreiding van het woonperceel volgens voorliggend bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat de onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De laatste partiële herziening is per 1 januari 2018 opgenomen in de geconsolideerde versie. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

Belangrijk voor het buitengebied van Veldhoven is de zonering van het agrarisch gebied, de groenblauwe mantel en het natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS). Aan de zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet-agrarische functies.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied met de nadere aanduiding 'integratie stad-land'.



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant met ligging planlocatie

Gemengd landelijk gebied

Dit betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel of natuurnetwerk brabant). Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte

voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend.

In de Verordening ruimte zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbij de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Conform artikel 7.10 kan een bestemmingsplan voorzien in uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. Een van de relevante randvoorwaarden betreft dat de totale omvang van het bouwperceel maximaal 5.000 m² mag bedragen. Daarnaast dient de ontwikkeling te passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied en dient te worden verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het voornemen heeft betrekking op uitbreiding van een bestaand woonperceel, aangrenzend aan enkele overige bestaande burgerwoningen. De omvang van het toekomstig woonperceel bedraagt ca. 2.000 m². Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat bestaande opstallen op het noordelijk gedeelte van het bestaande woonperceel worden gesloopt. De planlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant, de groenblauwe mantel, een cultuurhistorisch vlak of waterbergingsgebied. Het voornemen leidt niet tot aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied.

Integratie stad-land

Op gronden met de aanduiding 'integratie stad-land' kunnen stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, onder de voorwaarden dat rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en ruimtelijke structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Ter plaatse wordt een bestaand woonperceel vergroot, maar er wordt geen woning of bebouwing toegevoegd. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De achterzijde van het bestaand woonperceel wordt bestemd en ingericht als 'Bos'. Het voornemen leidt niet tot aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied.

Zorgplicht en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

In de Verordening ruimte zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap verwoord. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen, maar ook door specifieke aandacht te schenken

aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing en/of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Op basis van de provinciale handreiking zijn regionale afspraken gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen (LIR De Kempen), die door de provincie Noord-Brabant akkoord is bevonden. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de LIR De Kempen.

In deze regeling worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Voorliggende ontwikkeling valt ten aanzien van de voorgestane uitbreiding van een bestaand woonbestemmingsvlak onder categorie 3, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vereist'.

Voor het kwantitatief bepalen van de omvang van de minimale investeringsverplichting wordt regionaal gewerkt met gestandaardiseerde normbedragen ('forfaitaire bedragen') per ruimtelijke ontwikkeling. In beginsel dient 20% van de waardestijging van de planologische wijziging te worden geïnvesteerd in het landschap, waarbij de kwaliteitsverbetering bij voorkeur ter plaatse van de functiewijziging wordt gerealiseerd.

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- landschappelijke inpassing;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet-cultuurhistorisch) waardevolle gebouwen;
- verkleinen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering van NNN en evz's.

In de LIR zijn voor de uitbreiding van een bestaande woonbestemmingsvlak $> 1.000 \text{ m}^2$ ten laste van onbebouwde agrarische grond 'vaste' forfaitaire normbedragen opgenomen. Agrarisch onbebouwde grond wordt gewaardeerd met €5,- . Het gedeelte van een kavel van een woonbestemming $> 1.000 \text{ m}^2$ is gewaardeerd met €60,-. De waardestijging bij uitbreiding van een woonbestemmingsvlak $> 1.000 \text{ m}^2$ bedraagt derhalve €55,- / m^2 .

*De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaand bestemmingsvlak wonen met 1.106 m^2 . Met inachtneming van bovenstaande normbedragen leidt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot een waardevermeerdering van $(€55,- * 1.106 \text{ m}^2) = €60.830,-$. De hierbij noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering bedraagt minimaal 20% van de waardevermeerdering (basisinspanning). Voor dit voornemen dient derhalve de noodzakelijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering minimaal $(€60.830,- * 20\%) = €12.166,-$ te bedragen.*

*Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage zal, in aansluiting op een bestaand bosperceel, de bestemming van het noordelijk gedeelte van het huidige woonperceel met een omvang van 316 m² worden omgezet naar een bosbestemming en als zodanig worden ingericht, waarbij de bestaande hierop nog aanwezige opstallen ter plaatse worden gesloopt. De realisering van de bosbestemming leidt voor de betreffende gronden tot een waardedaling van de ondergrond. Het normbedrag voor gronden met een woonbestemming > 1.000m² bedraagt €60,-/m². Het normbedrag voor bosgronden bedraagt €1,-/m². De waardedaling betreft derhalve €59,-/m² * 316 m² = €18.644,-. Deze waardedaling van de gronden als gevolg van de herinrichting van een gedeelte van de tuin naar een bosperceel alsmede de bijbehorende bestemmingswijziging naar Bos en de sloop van de bestaande bijgebouwen in het bosgebied kan als ruimtelijke kwaliteitsinvestering worden beschouwd. Hiermee wordt derhalve voldaan aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.*

De uitbreiding van het woonbestemmingsvlak vindt aansluitend aan het bestaande woonperceel plaats en is vanuit de openbare weg nauwelijks zichtbaar. De huidige locatie is reeds landschappelijk ingepast middels een (gebiedseigen) beukenhaag. Het voornemen leidt niet tot aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied.

Gelet op bovenstaande past onderhavige ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' is vastgesteld op 3 juni 2009. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie is koersbepalend in het zoeken naar oplossingen. In de structuurvisie zijn de grote ruimtelijke ingrepen, zoals de nieuwbouwwijk Zilverackers en bedrijventerrein Habraken, vastgelegd. Ook staan de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur in grote lijnen beschreven. De structuurvisie richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

Op de verbeelding van de structuurvisie is (de omgeving van) het plangebied aangeduid als dorpsstructuur omgeven door groene structuren. De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorpsstructuur van Veldhoven zijn:

- het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

De indeling van de te onderscheiden dorpsstructuren wordt benut als houvast voor de toekomst. De bestaande wegenstructuur vormt hierin een belangrijke pijler. De Zittard is

een historische structuur die behouden blijft. Rondom deze historische weg is de vorming van structuren met een dorps karakter mogelijk.

Met het voornemen vindt geen toename van bebouwing plaats en worden geen landschappelijke waarden aangetast. De vergroting van een woonperceel past binnen de ontwikkeling van de dorpsstructuur, zoals omschreven in de structuurvisie. Bovendien wordt een deel van het huidige woonperceel herbestemd tot bos. Hiermee wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de groenstructuur. Daarmee past het planvoornemen binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.



LEGENDA

Buitengebied	Verkeersstructuur	Bedrijventerreinen
Bestaand bos	Wegen	Bedrijventerrein
Kempenlandschap	Hoofdontsluiting	Stedelijke uitwerking
Beekdallandschap	Hoofdontsluiting (te realiseren)	Groene uitwerking
Oerle Noord West (te realiseren)	Historische structuren	Menging wonen-bedrijven
Boszone	Transferium	Accent bedrijventerrein
Landbouwzone	Zoeklocatie aansluiting A67	Bedrijventerrein (te realiseren)
Recreatiezone	Dorpsstructuur	Stedelijke As
Natte natuurparel	Dorpsstructuur	Stedelijke As
Buurtschap	Dorpskern	Accent stedelijke as
Bovenlokale voorzieningen	Zoekzone afronding	Stadspark (te realiseren)
Groenstructuur	Zilverackers (te realiseren)	
Groengebieden	Planmatige uitbreidingen	Bekenstelsel
Groene structuren	Planmatige uitbreidingen	Gemeentegrens
Sportvelden	City Centrum	
Verbinding langzaam verkeer	City Centrum	
Ruimtelijke verbinding	Accent Centrum	
	Verbinding accenten	



Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven met ligging planlocatie

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Er liggen geen bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied. Bovendien wordt er geen hindergevoelige functie toegevoegd aan de omgeving. Het woonperceel wordt uitgebreid aan de noordwestelijke zijde. Aan deze zijde is geen sprake van hinderveroorzakende functies die een belemmering zouden kunnen vormen danwel waarvoor de planontwikkeling een belemmering zou kunnen zijn. De scouting ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op meer dan 75 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de hiervoor generiek te hanteren afstandsnorm van 30 meter.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Momenteel is sprake van agrarisch gebruik op het gedeelte van het plangebied waar een planologische wijziging naar een milieugevoeligere functie (wonen) plaatsvindt. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor woondoeleinden.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aelmans ECO B.V. ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740 bodemonderzoek. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn aan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het hiermee samenhangend toekomstig gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer,

spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Met onderhavig plan wordt er geen extra geluidgevoelig object toegevoegd. Bovendien is in de regels opgenomen dat de woning de huidige situering dient te behouden. Daarmee zal het plan in het kader van geluid niet leiden tot een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het voornemen tot uitbreiding van een bestaand woonperceel ten behoeve van tuin leidt niet tot toevoeging van een kwetsbaar object. Volledigheidshalve is de risicokaart geraadpleegd om eventuele bestaande risico's te signaleren.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied ook buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseerde tot voor kort altijd op maat bij ruimtelijke plannen. Ook wanneer externe veiligheid niet direct aan de orde was, werd in het kader van vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Om het de gemeente en de veiligheidsregio gemakkelijker te maken, kan gebruik gemaakt worden van een standaardadvies bij bepaalde ontwikkelingen waar niet of nauwelijks sprake is van belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

Onderhavige situatie valt binnen de categorie waarvoor het standaardadvies van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering.

Onderhavige planontwikkeling levert geen extra verkeersbewegingen op en is derhalve aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van het voornemen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Het voornemen met uitbreiding van een bestaand woonperceel, waarbij de bestaande woning is gefixeerd leidt niet tot toevoeging van een extra geurgevoelig object danwel wijziging van het bestaand geurgevoelig object.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergronds niveau voor geur.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden is door Staro B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr.17-0381, februari 2018). Het onderzoek richt zich op beschermde gebieden en beschermde soorten. In onderstaande paragrafen zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is tevens bijgevoegd als **bijlage** bij deze toelichting.

4.7.1 Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux) ligt op 2,4 km afstand ten zuidwesten. Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden alsmede de lokale, kleinschalige aard van de voorgenomen plannen is uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde NNB gebied ligt op een afstand van meer dan 70 meter ten zuidwesten van het plangebied. Hiervoor geldt conform het Natuurbeheerplan het natuurbeheertype 'Droog bos met productie'. De voorgenomen activiteiten in het plangebied zullen door hun lokale aard geen aantasting tot gevolg hebben van het natuurbeheertypen en daarmee niet leiden tot negatieve effecten op het NNB.

4.7.2 Beschermde soorten

Voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet beschermde soorten, kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Dit betekent dat voorafgaand aan handelingen inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden aanwezig zijn, de kwetsbaarheid hiervan en de mogelijke gevolgen die de handeling hiervoor kan hebben. Bij de uitvoering van de handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels op voorwaarde dat het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen plaatsvindt. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende vogels. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Mogelijk maakt het maisakker deel uit van het foerageergebied van de ransuil en steenuil. De geplande activiteiten zijn van dusdanig kleine schaal dat het geen significant effect heeft op het leefgebied van beide soorten. In de directe omgeving van het deelgebied van maisakker, aan de noordwestkant, blijft maisakker behouden.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn uit te sluiten. In het plangebied zijn geen bomen met holtes waargenomen. Er zijn wel enkele schuren aanwezig in het plangebied, maar door hun openheid en gebrek aan kleine ruimtes en spleten zijn die niet geschikt geacht als verblijfplaats voor vleermuizen. Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten.

De kamsalamander gebruikt mogelijk de tuin en in mindere mate de maisakker als landhabitat. Voor kamsalamander geldt geen vrijstelling van de Wet natuurbescherming, maar het omvormen van de tuin naar bos zal voor nieuw geschikt leefgebied zorgen. Er wordt wel aangeraden om activiteiten buiten de overwinteringsperiode van de kamsalamander uit te voeren. De overwinteringsperiode van de kamsalamander loopt ongeveer van november tot februari. Gedurende deze periode is de kamsalamander niet op het land te vinden.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor de mogelijk binnen het plangebied voorkomende soorten egel, ree, vos, konijn, haas, eekhoorn en algemene muizensoorten (§3.3 wn) geldt in de provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor deze zoogdiersoorten. Voor bunzing en steenmarter geldt dat binnen het plangebied mogelijk de rand van de maisakker en tuin onderdeel vormt van hun leefgebied. Echter hebben beide soorten een relatief groot territorium en zal het omvormen van de tuin naar bos geen significant effect hebben. Nadat de tuin is omgevormd kan het bos als leefgebied dienen voor beide soorten.

De amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker en de reptielsoorten levendbarende hagedis en hazelworm gebruiken het plangebied mogelijk als landhabitat. Als gevolg van de voorgenomen plannen verdwijnt mogelijk een deel van het landhabitat van deze soorten. In het plangebied en de directe

omgeving blijft in ruime mate geschikt leefgebied voor deze soorten behouden. Voor de amfibiesoorten kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende voor deze soorten niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen. Voor de Alpenwatersalamander geldt geen vrijstelling. Echter is de soort weinig kieskeurig als het gaat om landhabitat en zal het toekomstige bos ook geschikt zijn voor deze soort. In de directe omgeving van het plangebied blijft ook nog voldoende beschikbaar landhabitat aanwezig. Wel dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd buiten de winterrustperiode.

Voor levendbarende hagedis en hazelworm geldt geen vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Beide soorten komen mogelijk voor in de tuin binnen het plangebied. Er wordt aangeraden de vegetatie boven de grond te verwijderen (en dus niet onder grond waar mogelijk overwinterende amfibieën aanwezig zijn) gedurende de winterperiode (nov-feb) en zodoende de tuin ongeschikt te maken als leefgebied voor beide soorten na de winterperiode.

Met inachtneming van enkele maatregelen zoals beschreven in de quickscan flora en fauna levert het aspect natuur geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Verkeer en parkeren

Bij het vergroten van een woonperceel is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen of parkeerbehoefte. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologische belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Deze archeologische verwachting is in het vigerend bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming. Er geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 250 m². De bestaande woning wordt niet gewijzigd en de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van eventueel te herbouwen bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m². Derhalve is archeologisch onderzoek voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet noodzakelijk. Ter bescherming van de

mogelijke archeologische waarden van het gebied voor toekomstige bodemingrepen is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming, waarvoor is aangesloten bij het recent gemeentelijk beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden.

Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van cultuurhistorie is door de gemeente Veldhoven beschreven in de Nota cultuurhistorische waarden 2012. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifieke regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

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

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

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Veiligheidszones Luchtvaart

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

Het vliegveld beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte

weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in de genoemde zones. Nabij het plangebied bedraagt de verstoringshoogte ca 62 meter + NAP.

Alhoewel in onderhavig bestemmingsplan conform de geldende bouwregels een maximale bouwhoogte geldt van 8 meter is volledigheidshalve ten behoeve van de signaleringsfunctie, conform het huidige geldend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' de gebiedsaanduiding voor de IHCS en ILS in het plan opgenomen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe objecten opgericht. In verband met de IHCS en ILS zijn vanwege de signaleringsfunctie de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkzone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerzone – ils' wel in het bestemmingsplan opgenomen.

4.12 Radarverstoringsgebied

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet niet in oprichting van grootschalige windturbines. Voor het radarverstoringsgebied is in dit bestemmingsplan dan ook geen specifieke regeling opgenomen.

4.13 Water

4.13.1 Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) is te lezen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Het doel is een goed, veilig en gezond woon- en vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige

bewoners en bedrijven creëren, met behoud van voldoende natuurlijke hulpbronnen voor toekomstige generaties.

Uitgangspunten bij het Provinciale Milieu- en Waterplan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Bij het PMWP wordt gebruik gemaakt van de PPP-methode: *People* (sociaal-cultureel kapitaal), *Planet* (ecologisch kapitaal, waaronder bodem, lucht en water) en *Profit* (economisch kapitaal). De provincie wil vooruitgang boeken waarbij de drie kapitalen in balans zijn. In het PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, maar die kan niet los gezien worden van de onderdelen *People* en *Profit*.

In samenwerking met de gemeenten en waterschappen wordt een aanpak uitgewerkt voor 'de gezonde stad en ommeland. Hierbij worden onderwerpen als fijnstof, hittestress en Smart and Green Mobility meegenomen. Bij de gebiedsgerichte aanpak wordt het thema gezondheid meegenomen en de informatie wordt beschikbaar gesteld. De milieu- en waterkwaliteit wordt geborgd of daar waar nodig verbeterd.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke thema's uit het PMWP aan de orde.

Waterbeheerplannen

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2016-2021 zijn beschreven. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

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

- droge voeten: versterken waterkeringen en aanleggen waterbergingsgebieden;
- voldoende water: adequate en duurzame watervoorziening met gewenste grond- en oppervlakteregime;
- schoon water: schoon afvalwater voor duurzaam gebruik;
- natuurlijk water: een ecologisch gezond watersysteem, cf de Europese Kaderrichtlijn Water en Natura2000;
- mooi water: bijdragen aan de sociale, cultuurhistorische, esthetische en belevingswaarde van water.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale milieu- en waterplan en in de Verordening ruimte. Vanuit de waterschappen wordt aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is de door het waterschap opgestelde handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' nog steeds van toepassing, die ingaat op de rol van water bij een toename van verstening. De uitgangssituatie van het watersysteem mag door de ruimtelijke ingreep niet verslechteren. Daarnaast moeten

de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk benut worden.

Waterbeheerders dienen in een vroeg stadium bij het proces betrokken te worden, zodat kennis kan worden aangereikt over het watersysteem en mee kan worden gedacht over de ruimtelijke planvorming.

Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

4.13.2 Locatie

Bodemopbouw

Ter plaatse bestaat de bodem overwegend uit eerdgronden (kamppodzol) opgebouwd uit lemig fijn zand.

Het maaiveld bevindt zich ter plaatse op ca. 24,6 meter +NAP.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in grondwatertrap VIII (bron: Bodematlas, Provincie Noord-Brabant). Hiervoor geldt dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) en gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG is gelegen op een diepte van meer dan 250 cm beneden maaiveld.

Oppervlakte water

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie is geen oppervlakte water gesitueerd.

Compensatie

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dienen negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen te worden geneutraliseerd om te voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt, waarbij met name het hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld dient te worden van het rioleringsstelsel.

Aangezien de ontwikkeling uitsluitend voorziet in een vormverandering van het woonbestemmingsvlak, met uitbreiding van een tuin wordt niet voorzien in een toename aan bebouwing cq. verharding. Indien de bebouwings-/verhardingstoename op een

locatie minder dan 2.000 m² bedraagt wordt er door het waterschap (op basis van de Keur 2015) geen extra compensatie vereist.

Afvoer schoon- en vuilwater

Het voornemen leidt niet tot een toename van verharding. Het hemelwater kan in eigen tuin infiltreren.

Duurzaam waterbeheer

Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is niet toegestaan, dit om de waterkwaliteit te bewaken.

Overleg Waterschap

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het regulier vooroverleg aan het waterschap toegezonden, zie ook paragraaf 6.2.1.

Conclusies

Met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, vindt geen bebouwings- of verhardingstoename plaats. Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.14 Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.
--

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

5.2 Verbeelding

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Verbeelding voorliggend bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, namelijk de bestemmingen 'Bos' en 'Wonen'.

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

Daarnaast zijn de geldende gebiedsaanduidingen vanwege de veiligheidszones luchtvaart uit het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' overgenomen.

5.3 Regels

5.3.1 Algemeen

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

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

- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

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

5.3.2 *Nadere toelichting regels voorliggend bestemmingsplan*

De regels zijn gebaseerd op de regels uit het geldend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' alsmede de recent door de gemeente gehanteerde modelregels.

Bos

Het tot bosgebied in te richten perceel wordt voorzien van de bestemming 'Bos'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van bos alsmede aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Oprichten van gebouwen is hier niet toegestaan. Voor bepaalde werkzaamheden cq. bodemingrepen is bepaald dat hiervoor vooraf een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden nodig is.

Wonen

Voor de bestaande vrijstaande woning is de bestemming 'Wonen' opgenomen, conform de geldende bestemmingsregeling, aangepast aan de recente gemeentelijke modelregels. De bestaande situering en inhoudsmaat van de woning zijn verbaal vastgelegd evenals de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (maximaal 4 respectievelijk 8 meter).

Binnen het bestemmingsvlak is in totaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Daarnaast wordt conform de gemeentelijke standaardregels een aan huis verbonden beroep of bedrijf rechtstreeks toegestaan, mits de vloeroppervlakte hiervoor niet meer dan 75 m² bedraagt.

Via een voorwaardelijke verplichting is nader geborgd dat conform de privaatrechtelijke overeenkomst de gronden ten noorden van het bestaande woonperceel pas voor woondoeleinden in gebruik genomen kunnen worden, nadat de aanwezige gebouwen ter plaatse van de opgenomen 'Bosbestemming' zijn gesloopt.

Voor herbouw en verplaatsing van de bestaande woning is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast is conform de geldende regeling een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het kunnen toestaan van een grotere oppervlakte aan huis verbonden beroepen of bedrijven (tot maximaal 100 m²) , alsmede mantelzorg.

Waarde – Archeologie 2

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

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

Gebiedsaanduidingen

Alhoewel de geboden bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan niet voorzien in oprichting van gebouwen of bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte, zijn in dit bestemmingsplan in verband met de aanwezige luchtvaartverkeerszones voor de IHCS en ILS conform de huidige bestemmingsregeling gebiedsaanduidingen overgenomen, inclusief de daarbij behorende regels met specifieke hoogtebeperkingen.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Veldhoven en vormen financieel gezien onderdeel van de grondexploitatie voor de aanleg van de gebiedsontsluitingsweg Zilverbaan. De exploitatie van de Zilverbaan wordt economisch uitvoerbaar geacht. Hiermee is ook dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een individueel exploitatieplan is niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Voor voorliggend bestemmingsplan is vooroverleg met van belang zijnde instanties gevoerd. Zo is op 18 juli 2018 een concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de Gasunie, provincie Noord-Brabant, ministerie van Defensie en Waterschap de Dommel. De Gasunie en de provincie hebben aangegeven geen inhoudelijke bezwaren te hebben tegen het plan. Het Waterschap heeft verzocht om nader in te gaan op het onderdeel water en een watertoets op te nemen. In de toelichting is hiertoe een waterparagraaf opgenomen.

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

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht vanaf vrijdag 18 januari 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. In de Notitie beantwoording zienswijze, die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen, is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het bestemmingsplan is op 2 juli 2019 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in de regels expliciet toegevoegd dat gebruik van grond als parkeerplaats voor voer- en vaartuigen niet is toegestaan. Daarnaast is in de toelichting een vermeende tegenstrijdigheid verduidelijkt met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Quickscan flora en fauna