Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN HEERS 27 EN ONG. GEMEENTE VELDHOVEN

VASTGESTELD
NL.IMRO.0861.BP00130-0401

Crijns Rentmeesters bv

september 2020

PLANGEGEVENS

Naam plan	Heers 27 en ong.
Imro nummer	NL.IMRO.0861.BP00130-0401
Contactpersoon	B. Goertz
Tweede contactpersoon	G. Bosmans

Voorontwerp	12 juli 2019
Ontwerp	8 oktober 2019
Versie vastgesteld	september 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Ligging plangebied 6

1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving 6

1.2.2 Kadastrale situatie plangebied 8

1.3 Doel van het bestemmingsplan 8

1.4 Leeswijzer 8

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED 9

2.1 Huidige situatie plangebied 9

2.1.1 Beeld van het plangebied 9

2.1.2 Vigerende bestemmingsplannen 12

2.2 Beoogde situatie plangebied 13

2.2.1 Algemeen 13

2.2.2 Te slopen bebouwing 14

2.2.3 Beoogde inrichting plangebied 14

2.2.4 Beeldkwaliteit 15

2.2.5 Landschappelijke inpassing 16

2.2.6 Duurzaamheid 18

2.2.7 Ontsluiting & parkeren 18

3. BELEIDSKADERS 19

3.1 Rijksbeleid 19

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 19

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking 19

3.2 Provinciaal beleid 20

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 20

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 20

3.3 Gemeentelijk beleid 24

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 24

3.3.2 Woonvisie Veldhoven 2016 en verder 25

3.3.3 Afsprakenkader wonen 2017 26

3.3.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' 27

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 28

4.1 Mer-beoordeling 28

4.1.1 Inleiding 28

4.1.2 Toets aan drempelwaarden 28

4.1.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling 28

4.1.4 Kenmerken van het project 29

4.1.5 Plaats van het project ... 29
4.1.6 Kenmerken van het potentiële effect ... 30
4.1.7 Conclusie ... 30
4.2 Bodemkwaliteit ... 30
4.3 Wegverkeerslawaai ... 31
4.4 Luchtkwaliteit ... 32
4.4.1 Inleiding ... 32
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging ... 32
4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen ... 33
4.5 Externe veiligheid ... 34
4.5.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen ... 34
4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen ... 34
4.5.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen ... 34
4.5.4 Beoordeling van het plangebied ... 35
4.6 Geur ... 36
4.6.1 Inleiding ... 36
4.6.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied ... 36
4.6.3 Voorgrondbelasting ... 37
4.6.4 Achtergrondbelasting ... 38
4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven ... 38
4.7 Gezondheid in relatie tot veehouderijen ... 39
4.7.1 Inleiding ... 39
4.7.2 Endotoxinen ... 39
4.7.3 Gezondheid en geitenhouderijen ... 39
4.7.4 Conclusie ... 39
4.8 Bedrijven en milieuzonering ... 39
4.8.1 Inleiding ... 39
4.8.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied ... 40
4.9 Flora en fauna ... 40
4.9.1 Inleiding ... 40
4.9.2 Gebiedsbescherming ... 40
4.9.3 Soortenbescherming ... 41
4.9.4 Onderzoek ... 41
4.10 Archeologie ... 43
4.10.1 Inleiding ... 43
4.10.2 Archeologiebeleid gemeente Veldhoven ... 44
4.10.3 Beoordeling ... 44
4.10.4 Onderzoek ... 45
4.11 Cultuurhistorie ... 46
4.12 Water ... 46
4.12.1 Inleiding ... 46
4.12.2 Beleidskader Waterschap De Dommel ... 47
4.12.3 Beleidskader gemeente Veldhoven ... 49
4.12.4 Hemelwaterinfiltratie ... 50

4.12.5 Geohydrologische situatie 51
4.12.6 Hydrologisch neutraal bouwen 52
4.12.7 Afvalwater 52
4.12.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater 52
4.12.9 Beoordeling van het plangebied 52

5. JURIDISCHE VORMGEVING 54
5.1 Inleiding 54
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding 54
5.3 Algemene toelichting op de regels 54
5.4 Toelichting op de bestemmingen 55
5.4.1 Agrarisch – Kernrand 55
5.4.2 Wonen - Vrijstaand 55
5.4.3 Waarde – Archeologie 2 55

6. UITVOERBAARHEID 56
6.1 Economische uitvoerbaarheid 56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56

7. OVERLEG ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE 57
7.1 Overleg 57
7.2 Zienswijzen 57
7.3 Procedure 57

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Ecologische QuickScan flora en fauna
4. Verkennend Archeologisch onderzoek
5. Bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Heers 27 en ongenummerd (ong.) te Veldhoven. Navolgend wordt gesproken over het ‘plangebied’. De initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied vigeren momenteel drie bestemmingsplannen, namelijk ‘Buitengebied’ uit 1988 en ‘Buitengebied 2009’, uit 2009. Tevens is het plan ‘Buitengebied 2009, 1e herziening’ van toepassing.

Ter plaatse is thans een agrarische bestemming vigerend. De agrarische bedrijfsvoering is aan Heers 27 reeds langere tijd gestopt. Derhalve wordt beoogd, middels onderhavige bestemmingsplanherziening, de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik.

In samenhang met deze ontwikkeling wordt beoogd ten westen van de bestaande bedrijfswoning aan Heers 27 een tweetal vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven is per brief d.d. 9 maart 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze herontwikkeling. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en wordt het plangebied herbestemd.

Het bestemmingsplan ‘Heers 27 en ong.’ bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

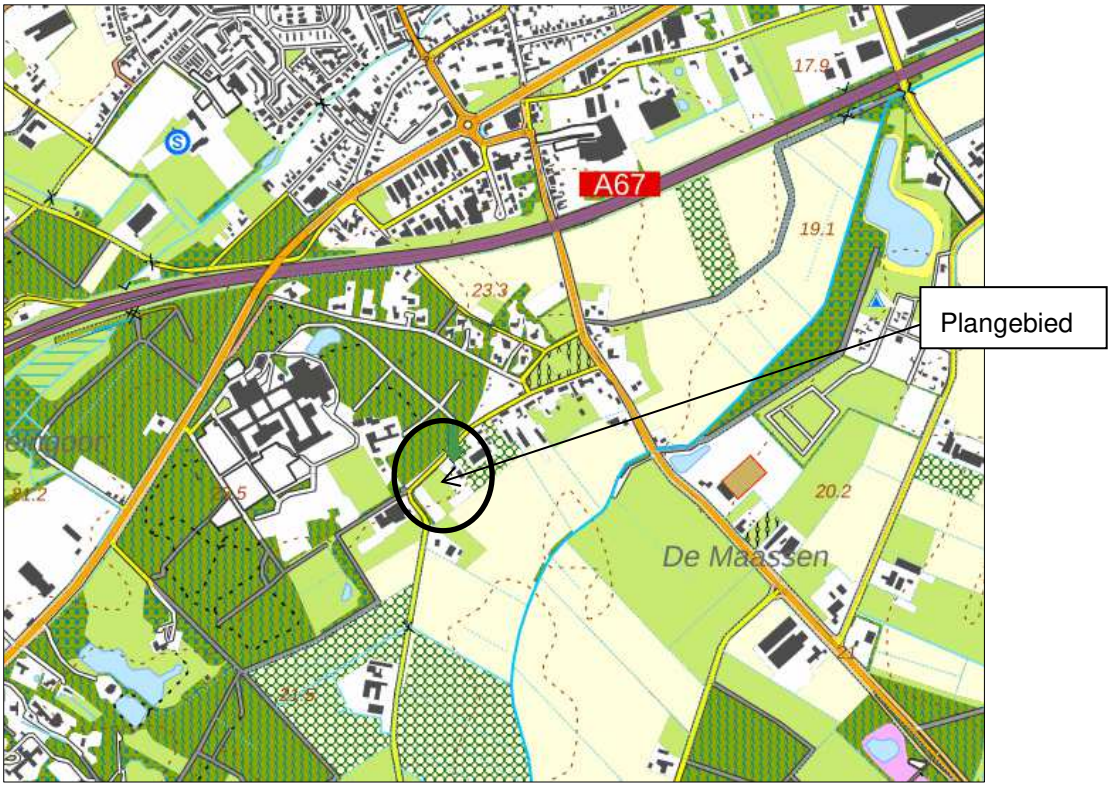
1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied in de omgeving

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

Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

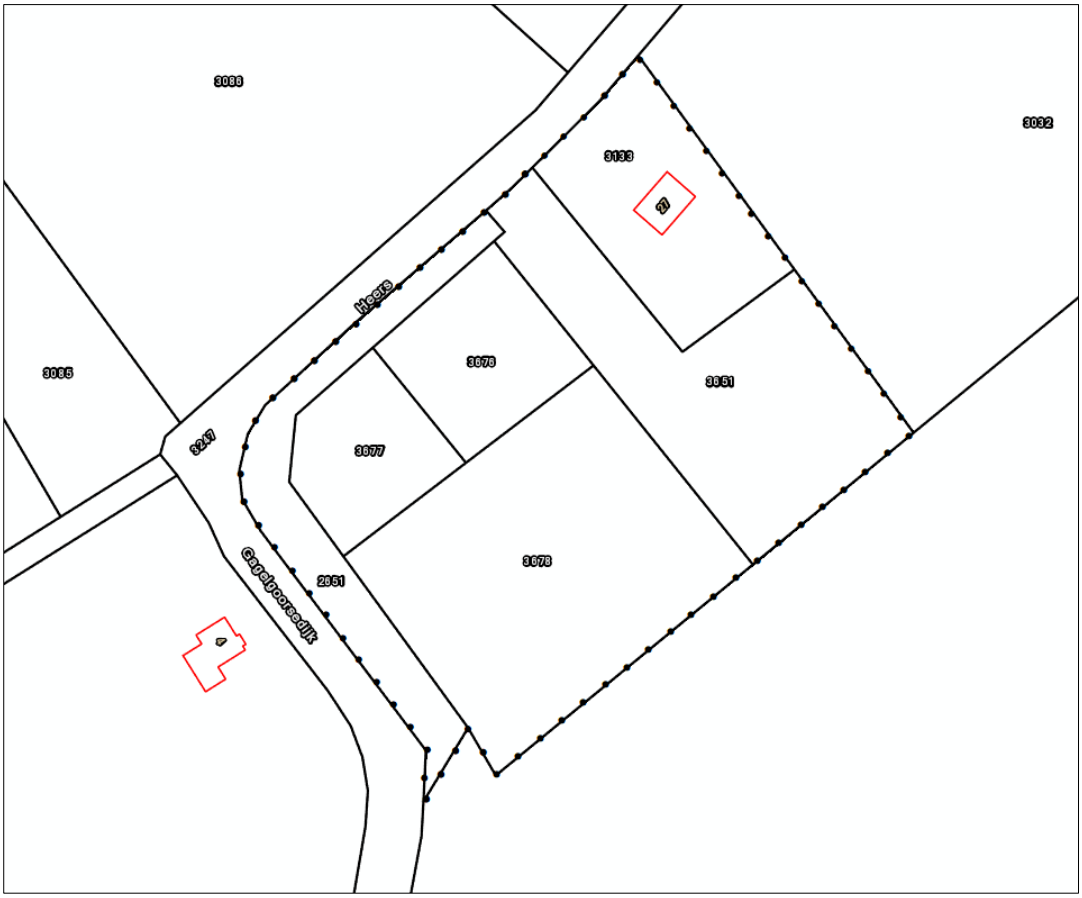
Navolgende figuur betreft een topografische kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



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

1.2.2 Kadastrale situatie plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, met nummers 2651, 3133, 3651 en 3676, 3677 en 3678. De totale grootte van het plangebied is 14.215 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied.



Figuur 3: Kadastraal overzicht, waarbij het plangebied is omgeven met een bolletjeslijn

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en maakt in samenhang hiermee de oprichting van twee vrijstaande woningen in het kader van de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ mogelijk.

1.4 Leeswijzer

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

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Beeld van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Heers te Veldhoven, in de gelijknamige gemeente. Op het perceel is sprake van een woning met daarachter een drietal bijgebouwen. Middels een inrit worden woning en bijgebouwen ontsloten aan Heers. Op het achtererf bevinden zich tevens een rijbak longeercirkel. De gronden rondom de woning zijn in gebruik als tuin.

Het westelijk deel van het plangebied is onbebouwd en ter plaatse is gras aanwezig met daartussen zowel opgaande inheemse als uitheemse beplanting. Het westelijk en noordelijk gedeelte van het plangebied is omgeven door een houtsingel in eigendom van de gemeente Veldhoven, bestaande uit inheemse struiken en bomen. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied.

Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied (met bolletjeslijn aangeduid)

Navolgende figuren geven een overzicht van de thans aanwezige bebouwing en beplanting ter plaatse.

Figuur 5: Huidige situatie ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Heers’. De bebouwingsconcentratie bestond voorheen voornamelijk uit agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn in de loop der jaren veelal herbestemd naar woonbestemmingen.

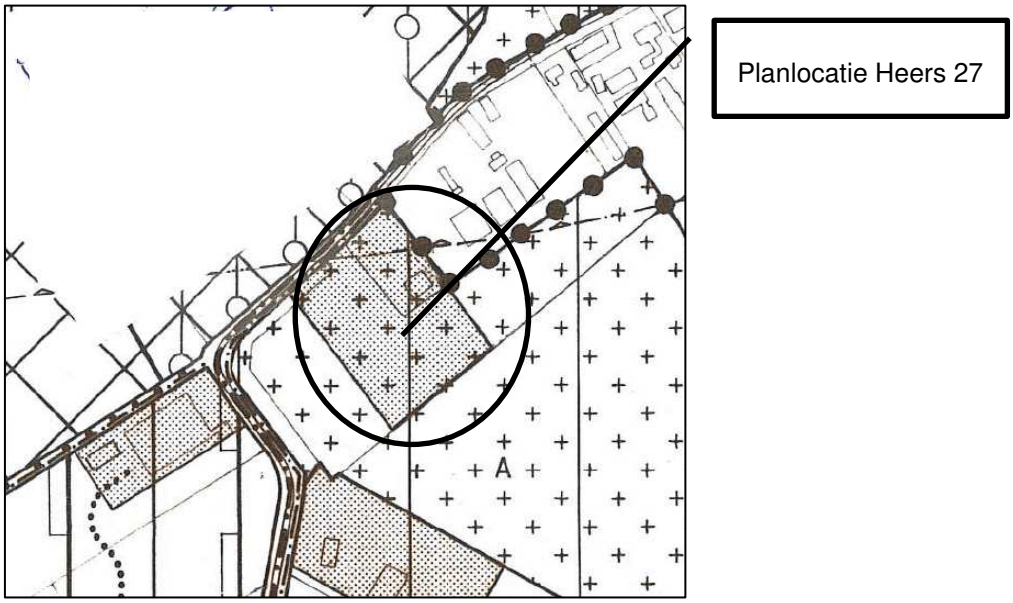
Het plangebied is in een bosrijke omgeving gelegen. Op enige afstand ten noorden van het plangebied is de snelweg A67 en het industrieterrein de Run gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt het beekdal van de Run. Ten noordwesten van het plangebied is het conferentiecentrum Koningshof gelegen. Het conferentiecentrum Koningshof ligt in een bosgebied op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Run en de Gender. Ten noordoosten van Koningshof ligt op de dekzandrug de wijk Westervelden. Deze wijk bestaat voornamelijk uit boswoningen en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels gelegen in een bosstructuur. Op de overgang van de dekzandrug naar het beekdal van de Run ligt het buurtschap ‘Heers’. Het buurtschap Heers betreft een bebouwingslint dat evenwijdig aan de beek gelegen is. De historische bebouwing ligt voornamelijk aan de zuidzijde van het lint en strekt zich op richting het open beekdal. Het plangebied is met de voorzijde naar het lint gericht en met de achterzijde naar het beekdal van de Run.

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

Figuur 6: Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren momenteel drie bestemmingsplanen. Dit betreft ‘Buitengebied’ uit 1988 en ‘Buitengebied 2009’, uit 2009. Ook is het plan ‘Buitengebied 2009, 1e herziening’ (vastgesteld in 2014) van toepassing. Ter plaatse van het kadastrale perceel met nummer 3133 vigeert nog steeds het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ uit 1988 en geldt een agrarische bedrijfsbestemming. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan, waarop de ligging van de planlocatie aan Heers 27 is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' waarop de locatie aan Heers 27 is aangeduid

Voor het overige gedeelte van het plangebied vigeert de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en is de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - (in relatie tot ihcs)’ opgenomen. In navolgende figuur is de huidige planologische situatie weergegeven voor de locatie waar twee Ruimte voor Ruimte woningen worden beoogd.

Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen

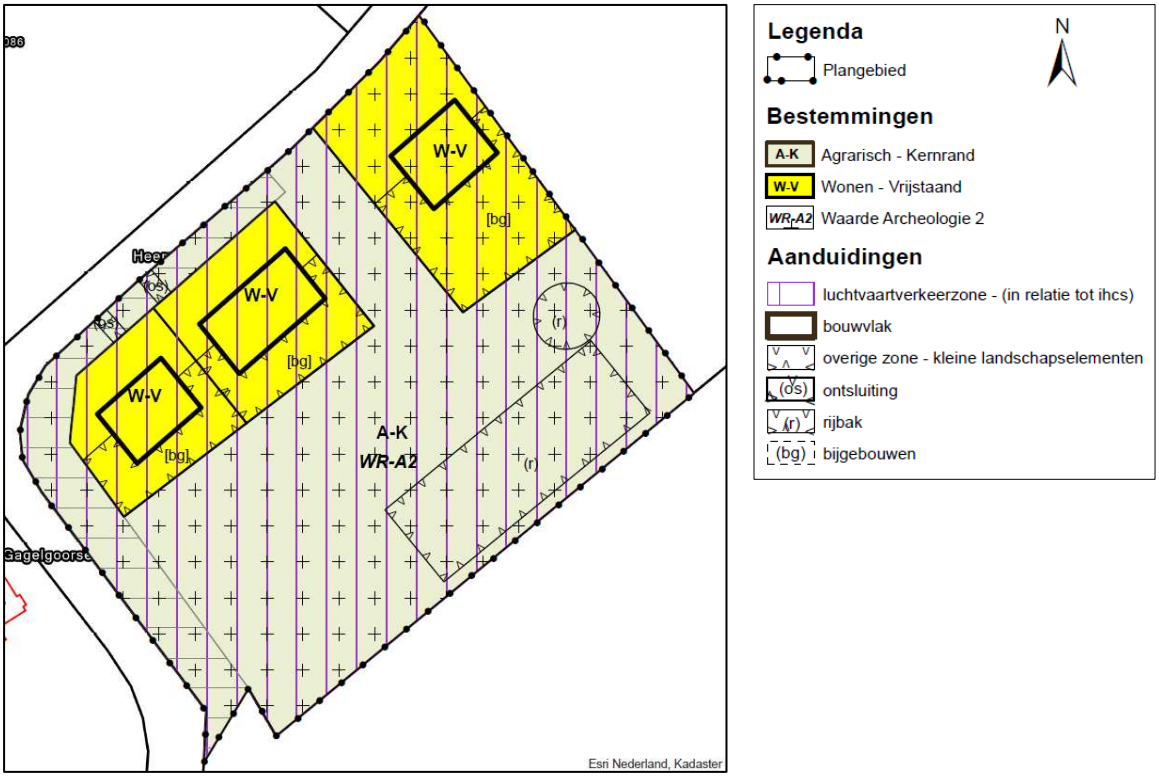
Het beoogde gebruik is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet toegestaan. Derhalve worden, middels onderhavig bestemmingsplan, de vigerende bestemmingsplannen (partieel) herzien.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Het plangebied kent ingevolge de vigerende bestemmingsplannen een agrarische (bedrijfs)bestemming. Het feitelijk gebruik binnen het plangebied komt derhalve niet overeen met de planologische situatie. Beoogd wordt ter plaatse van het perceel met kadastraal nummer 3133 de bestemming ‘Agrarisch gebied’ te herbestemmen naar ‘Wonen - Vrijstaand’. De huidige bedrijfswoning zal daarmee worden herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt hierbij gesloopt.

De overige percelen binnen het plangebied kennen thans de bestemming ‘Agrarisch - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden’. Ten behoeve van de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte kavels wordt beoogd ter plaatse van de kadastrale percelen met nummers 3676 en 3677 de bestemming tevens te herbestemmen naar ‘Wonen – Vrijstaand’. De overige gronden verkrijgen de bestemming ‘Agrarisch – Kernrand’. Tevens wordt ter plaatse de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2’ opgenomen. Hierna wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie van het plangebied

2.2.2 Te slopen bebouwing

Met de beoogde herontwikkeling zal een gedeelte van de bestaande bijgebouwen op de planlocatie aan Heers 27 worden gesaneerd. Het betreft hierbij het achterste gedeelte van het bijgebouw dat zich direct achter de woning bevindt en een paardenstalletje dat zich centraal op het perceel bevindt. Navolgende foto’s geven de te slopen bebouwing weer.

Figuur 10: Foto’s met de te slopen bijgebouwen aan Heers 27

2.2.3 Beoogde inrichting plangebied

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

Figuur 11: Indicatieve schets toekomstige situatie plangebied

2.2.4 Beeldkwaliteit

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

In de welstandsnota die is opgesteld door de gemeente Veldhoven is het plangebied aangeduid als gelegen in het ‘Buitengebied’. Voor alle gebieden die een aanduiding hebben gekregen in de betreffende welstandsnota is een omgevingsbeeld en een bebouwingsbeeld opgesteld. De oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zullen aansluiten op de kenmerken die worden toegekend aan het ‘Buitengebied’ in de welstandsnota. Sinds 14 mei 2019 is het welstandsbeleid van de gemeente Veldhoven geschrapt, en vervangen door het ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’. In paragraaf 3.3.4 wordt dit ambitiedocument nader toegelicht.

In het omgevingsbeeld van het ‘Buitengebied’ wordt beschreven dat er hoofdzakelijk boerderijen, agrarische complexen en woningen op blokvormige, brede percelen gelegen zijn. Oorspronkelijk liggen deze woningen dicht aan de weg en de bebouwing heeft doorgaans één bouwlaag met kap. Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers van aard en verschijningsvorm.

De nieuw op te richten woningen zullen stedenbouwkundig worden ingepast in de omgeving. Navolgende figuren betreffen voorbeelden van passende woningen ter plaatse van het plangebied.

Figuur 12: Mogelijke verschijningsvormen voor beoogde Ruimte voor Ruimte woningen

2.2.5 Landschappelijke inpassing

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

De bestaande woning aan Heers 27 en de gronden rondom deze woning zijn reeds landschappelijk ingepast met beplanting. De gronden rondom de woning zijn in gebruik als tuin. De woning is op enige afstand uit de weg gesitueerd en de voortuin bestaat uit gazon met daaromheen enkele bomen en struiken. Op het achtererf staan enkele forse bomen, waaronder kastanje, plataan, es, (rode) beuk, noot en diverse fruitbomen. Aan de noordoostzijde van het perceel staat een singel met naaldbomen. Rondom de woning bevinden zich tevens enkele forse hagen, het betreft hierbij voornamelijk hagen bestaande uit uitheemse soorten. Beoogd wordt de thans aanwezige beplanting te behouden. Navolgende figuren geven een overzicht van de thans aanwezige beplanting aan Heers 27.

Figuur 13: Beplanting binnen het plangebied

Het perceel is aan de straatzijde afgeschermd door een groensingel. Deze groensingel is aangeplant op gemeentegrond. Beoogd wordt, ten behoeve van ontsluiting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen, deze singel te doorsnijden ter plaatse van de aan te leggen inritten voor de twee te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen.
De perceelsgrenzen van de Ruimte voor Ruimte woningen zullen worden omzoomd met een forse haag, bestaande uit beuk of veldesdoorn. Op het achtererf kunnen solitair, of in groepsverband enkele fruitbomen worden aangeplant. Op navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte kavels indicatief inzichtelijk gemaakt.

Figuur 14: Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte kavels

2.2.6 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatie coëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4.

De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid en naast het aardgasvrij bouwen (wettelijke verplichting), hanteert de gemeente Veldhoven het principe van ‘nul op de meter’ en GPRgebouw (op de thema’s gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en proces) van tenminste 7,5. In de praktijk is hiermee sprake van een EPC waarde van 0,3 of lager.

Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader aandacht besteed aan de duurzaamheid bij de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

2.2.7 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Heers. Beoogd wordt de twee Ruimte voor Ruimte woningen eveneens te ontsluiten aan Heers. De toevoeging van twee woningen zal geen noemenswaardig effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat Heers.

Bij de oprichting de woningen zullen per woning minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat alleen mag worden gebouwd indien er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte, conform de CROW parkeerkencijfers, publicatie 317 of naderhand nieuw vast te stellen parkeernormen.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio’s;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde woningen worden gerealiseerd in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat bij de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan (een rood voor groen regeling). Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde. Er is daarbij bij de ontwikkeling van twee woningen, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

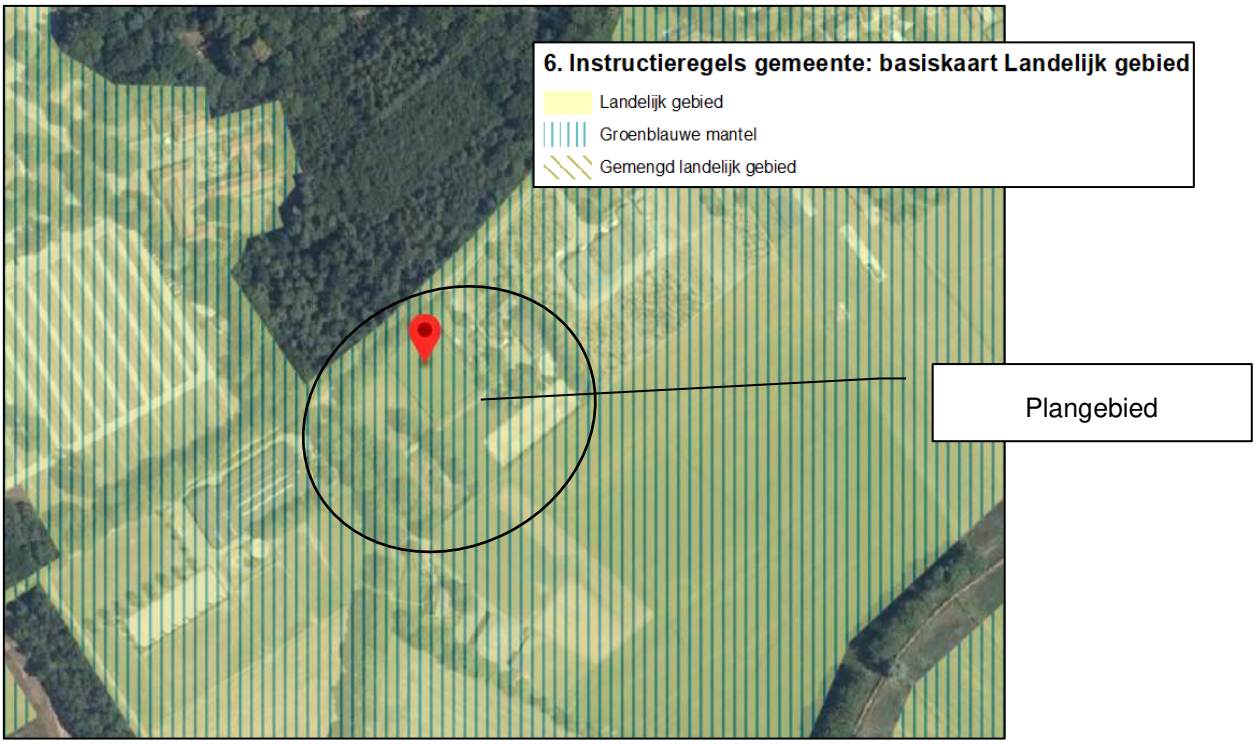
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn een aantal kaarten met instructieregels opgenomen. Hierna wordt de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op deze kaarten nader toegelicht.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid op de themakaart ‘natuur en landschap’ als gelegen binnen de structuur ‘Groenblauwe mantel’. Hierna is een uitsnede van de themakaart ‘natuur en landschap’ uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede van de basiskaart landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De ‘Groenblauwe mantel’ zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ‘Groenblauwe mantel’ dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In de regels voor ontwikkelingen binnen de Groenblauwe structuur zijn ook de regels voor realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze regels.

Het plangebied kent tevens de aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’. Het doel van deze aanduidingen is om een verdere intensivering door ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan en te reguleren. Binnen de aanduidingen zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij of uitbreiding van de bestaande bebouwing. De beoogde herbestemming ziet niet toe op ontwikkelingen van een veehouderijbedrijf.

Het plangebied is op overige kaarten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet aangeduid.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap.

Ter plaatse van het kadastraal perceel met nummer 3133 vigeert thans nog het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ uit 1988 en ter plaatste geldt een agrarische bestemming. Vanwege een handhavingszaak zijn deze gronden niet meegenomen in de bestemmingsplanactualisatie in 2009. Middels onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt slechts de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het daadwerkelijke gebruik ter plaatse. De overtollige bebouwing wordt gesaneerd en ter plaatse is sprake van zuinig ruimte gebruik. Dit betreft hiermee een zogenoemde ‘categorie 2’ ontwikkeling. Een tegenprestatie in het kader van de landschapsinvesteringsregeling wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

3.2.2.4 Regels voor wonen

In artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels voor wonen in het landelijke gebied opgenomen. Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen afsplitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de herbestemming naar een reguliere burgerwoning. De woning wordt niet gesplitst in twee wooneenheden. De bestaande longeercirkel en rijbak blijven aanwezig en worden binnen de agrarische bestemming herbestemd. De herbestemming van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.5 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

In artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor Ruimte voor Ruimte woningen. Deze regels zijn hierna opgenomen.

artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte
lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere Ruimte voor Ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
b. *de Ruimte voor Ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

a. *sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van elke Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. De bouwtitels zijn betrokken van de particuliere markt.

b. *de Ruimte voor Ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Heers’, in het buitengebied van de gemeente Veldhoven. De beoogde woningen zullen aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.

c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing. In dit bestemmingsplan is deze landschappelijke inpassing verankerd in de regels, waarbij tevens een beplantingsplan als bijlage is toegevoegd.

d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

2. *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per Ruimte voor Ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
   a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Gebied beperkingen veehouderij' of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld.

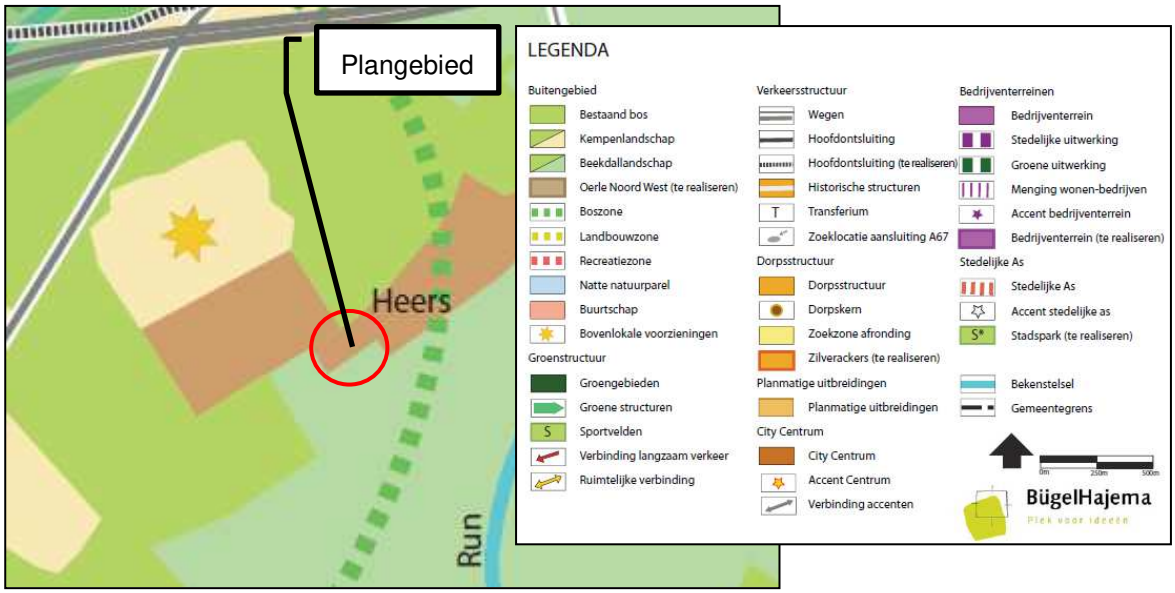
Deze maximale omvang is nog niet behaald.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

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

doen verwezenlijken. De Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven richt zich op het versterken van de kwaliteiten en de identiteit. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart behorende bij de Structuurvisie Veldhoven, waarop de ligging van het plangebied is aanduid.



Figuur 16: Uitsnede kaart behorende bij Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als gelegen in een ‘Buurtschap’ en in de directe nabijheid van ‘Bestaand bos’, ‘Beekdallandschap’ en een ‘Boszone’. Het buurtschap betreft bebouwingslint ‘Heers’. Voor het toevoegen van nieuwe woonfuncties in het buitengebied geldt dat dit uitsluitend is toegestaan bij landgoedontwikkelingen en Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling betreft een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling en is in dit kader dus passend binnen de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

Verder voorziet de structuurvisie in het in stand houden en uitbreiden van bossen in het noord- en zuidwesten van de gemeente Veldhoven, in de gebieden die zijn aangegeven als zijnde ‘boszones’. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan het bos of het achterliggende beekdal en levert derhalve geen belemmeringen op in het kader van de Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

3.3.2 Woonvisie Veldhoven 2016 en verder

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad de nieuwe woonvisie ‘Veldhoven 2016 en verder’ vastgesteld.De woonvisie is tot stand gekomen in de context van een groter geheel, geeft een doorkijk naar het wonen in Veldhoven (zowel vanuit de technische als sociaal-maatschappelijke kant bezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn. Wonen heeft verder flinke raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn en daarom hebben deze onderwerpen ook een plek in de woonvisie. Zoveel als mogelijk zijn de in ontwikkeling zijnde strategieën als de nieuwe ruimtelijke koers het ambitiedocument De Drie Dorpen en het duurzaamheidsbeleid meegenomen in deze woonvisie.

Verder hanteert gemeente Veldhoven naast energiebesparing voor nieuwbouwwoningen de methodiek GPR-gebouw en de landelijk eisen voor energiezuinig bouwen. Binnen de methodiek GPR-gebouw kan duurzaamheid scoren op thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, door het toevoegen van maatregelen. Gestreefd wordt naar een gemiddelde score van 7,5, wat ook al is opgenomen in het concept ambitiedocument De Drie Dorpen (uit het voorjaar 2016).

De beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de toevoeging van een tweetal kwalitatief hoogwaardige woningen. Met het indienen van het bouwplan voor beide woningen zal aandacht besteed worden aan het aspect duurzaamheid. Verder is bepaald dat Ruimte voor Ruimte woningen niet ten laste komen van het gemeentelijke woningbouwcontingent. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de woonvisie van de gemeente Veldhoven.

3.3.3 Afsprakenkader wonen 2017

Op 11 juli 2017 is, als vervolg op de perspectiefnota 2017, de Afsprakenkader wonen 2017 vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn de woningbouwafspraken tussen negen gemeenten (waaronder de gemeente Veldhoven) vastgelegd om vanuit een gezamenlijke visie op het wonen de woningbouwproductie af te stemmen. Er zijn onderling negen grote bouwlocaties aangewezen welke nog aan nadere uitwerking behoeven. Hierbij gaat het er om dat de bouwlocaties binnen de verschillende gemeenten elkaar versterken in plaats van beconcurreren. Naast deze negen grote bouwlocaties is tevens ruimte voor inbreiding zolang dit gebeurd op locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Dit heeft geleid tot de volgende afspraken:

- De samenwerkingspartners opereren als ware we één gemeente, waarbij elke gemeente toch haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid en bevoegdheden voor de woningbouwontwikkelingen behoudt.
- De Perspectiefnota (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt de basis.
- De samenwerkende gemeenten zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus en waardecreatie door middel van het geven van hoogste prioriteit aan innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid.
- De “Kwadrantenbenadering” en de roltrapbenadering (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt een goede basis om woningbouwplannen te positioneren en te profileren.
- De samenwerkende gemeenten bouwen minimaal voor onze eigen lokale behoefte.
- De samenwerkende gemeenten zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod en streven meerwaarde na door samenwerking.
- De samenwerkende gemeenten maken flexibele afspraken om optimaal in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en daarbij maatwerk te leveren en tegelijkertijd toekomstbestendigheid te waarborgen.
- De financiële consequenties van de keuzen brengen de gemeenten zelf in beeld en zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen hiervoor.
- De samenwerkende gemeenten gaan als partner samenwerken met de provincie, die onze nieuwe werkwijze ook nadrukkelijk ondersteunt.

In het plangebied worden twee woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen worden gerealiseerd in het kader van de provinciale rood-voor-groen regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. Hierdoor wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

3.3.4 Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’

Op 14 mei 2019 is het Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’ door de gemeenteraad vastgesteld. Met het ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’ poogt de gemeente Veldhoven op een hedendaagse manier invulling te geven aan sturing op ruimtelijke kwaliteit. Het doel is de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Veldhoven te benoemen, te waarborgen en te verbeteren. In het ambitiedocument worden de vier Veldhovense kernwaarden beschreven:

1. Sterk stedelijke structuur
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden
4. Aantrekkelijke woonwijken

Het plangebied is gelegen nabij Heers. Daarover zegt het ambitiedocument: *“Het is van belang dat de 4 kerkdorpen (Oerle, Zeelst, Meelveldhoven en Veldhoven-Dorp) en Zandoerle en Heers en de dorpslinten (Dorpstraat, Locht, Provincialeweg, Kruisstraat, Broekweg, Kromstraat) hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen.”*

Daaruit volgt in de uitwerking *“De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpse beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit ´vertroebelen‘. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren.”*

De beoogde herontwikkeling, met de beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 2.2.4, is passend binnen de kaders van het Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Mer-beoordeling

4.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (“m.e.r.“) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.1.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.1.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn in navolgende tabel aangegeven.

Tabel 3.1: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. *Kenmerken van het project:*
    a. *Omvang van het project;*
    b. *Cumulatie met andere projecten;*
    c. *Gebruik van natuurlijke grondstoffen;*
    d. *Productie van afvalstoffen;*
    e. *Verontreiniging en hinder;*
    f. *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.*
2. *Plaats van het project:*
    a. *Bestaand grondgebruik;*
    b. *Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
    c. *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.*
3. *Kenmerken van potentiele effect:*
    a. *Bereik van het effect (geografische onze en grootte van de getroffen bevolking);*
    b. *Grensoverschrijdend karakter van het effect;*
    c. *Waarschijnlijkheid van het effect;*
    d. *Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

4.1.4 Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een omvang van 14.161 m². Ter plaatse wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning positief bestemd en worden twee woningen toegevoegd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling ziet toe op herontwikkeling van een bestaande locatie. Er is geen sprake van cumulatie van de beoogde ontwikkeling met andere projecten. Voor realisatie van de beoogde woningen zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke grondstoffen in de vorm van bijvoorbeeld gebakken materialen als bakstenen buitengevels. Daarnaast heeft de gemeente Veldhoven de ambitie om duurzaamheid te stimuleren..

In deze toelichting is middels een geuronderzoek, akoestisch onderzoek en archeologisch onderzoek aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De realisatie van de beoogde woningen leidt niet tot een waarneembare toename van geur, gevaar, stof of geluid.

4.1.5 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Veldhoven. Beoogd wordt ter plaatse twee woningen op te richten in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

4.1.6 Kenmerken van het potentiële effect

Het effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is beperkt en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Dit is middels rapporten en onderzoek in het kader van geur, akoestiek en archeologie aangetoond. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

4.1.7 Conclusie

Uit gevoerd onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt waardoor een MER dient te worden opgesteld.

4.2 Bodemkwaliteit

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd naar een woonbestemming. Ten behoeve van deze herbestemming is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 10 december 2018 met rapportnummer B2171 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

"Resultaten
Tijdens het verrichten van boringen zijn geen bijmengingen waargenomen in de bodem, uitgezonderd de aangetroffen puinlaag in de paardenbak onder het zandbed. Dit puingranulaat vormt een onderdeel van de opbouw van de rijbak en wordt niet als asbestverdacht beschouwd. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond ter plaatse van de beoogde nieuwbouw van woningen (OG1) is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde. Het gehalte behoeft geen aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond ter plaatse van de bestaande bebouwing en erf (OG2) is een gehalte aan koper gemeten boven de interventiewaarde. Het gehalte aan koper vormde aanleiding voor het verrichten van aanvullend onderzoek. Bij analyse van de separate deelmonsters uit het mengmonster OG2 op het gehalte aan koper zijn geen gehaltes aan koper gemeten boven de achtergrondwaarde. Een verklaring voor het hoge gehalte aan koper in het mengmonster OG2 is niet voorhanden. De resultaten van het aanvullend onderzoek vormen geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek.

Door de matig tot sterk siltige ondergrond is de grondwaterstand hoger ingeschat dan de werkelijke stand. Hierdoor is sprake van een beluchte grondwatermonstername. De invloed op de geanalyseerde gehaltes wordt alleen voor vluchtige stoffen verwacht. De aangetoonde gehaltes aan aromatische verbindingen en gechloreerde koolwaterstoffen in peilbuis 01 dienen derhalve als indicatief beschouwd te worden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn, naast een gehalte aan nikkel op interventiewaarde, gehaltes aan zink, cadmium, barium, xylenen en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel vormt formeel aanleiding voor nader onderzoek. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het

licht verhoogde gehalte aan naftaleen en xylenen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 09 zijn gehaltes aan nikkel, barium, xylenen en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoogde gehaltes vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies
De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten van het grondwater in peilbuis 01 vormen formeel aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Dit nader onderzoek is ons inziens niet zinvol. De locatie is niet verdacht op verontreiniging met nikkel als gevolg van het gebruik van de locatie door de jaren heen. In de vaste bodem zijn geen gehaltes aan nikkel gemeten die een plaatselijke verontreiniging aannemelijk maken. Herplaatsing van peilbuis 01 met een aangepast filtertraject wordt niet noodzakelijk geacht.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en nieuwbouw van twee woningen."

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond binnen het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.3 Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling worden twee nieuwe geluidgevoelige objecten bestemd. Ten behoeve van realisatie van deze woning is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 31 oktober 2018 met rapportnummer 1807/050/SH-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Gagelgoorsedijk. (gedeelte met een snelheidsregime van 60 km/uur). Het plan is tevens gelegen aan de 30 km/uur weg Heers en de Gagelgoorsedijk (gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur). Hierbij zijn de wegen Heers en de Gagelgoorsedijk (gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur) als één juridische geluidbron beschouwd. De weg Heers gaat ter hoogte van de aansluiting met de Gagelgoorsedijk over in een zandpad. In overleg met de gemeente is dit onverharde gedeelte van de weg Heers als akoestisch niet relevant beschouwd.

Voor de 30 km/uur wegen Heers en Gagelgoorsedijk geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel punt overschrijdt. Voor de gezoneerde weg Gagelgoorsedijk (gedeelte met een snelheidsregime van 60 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is in het kader van akoestiek.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de regeling wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van een twee woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

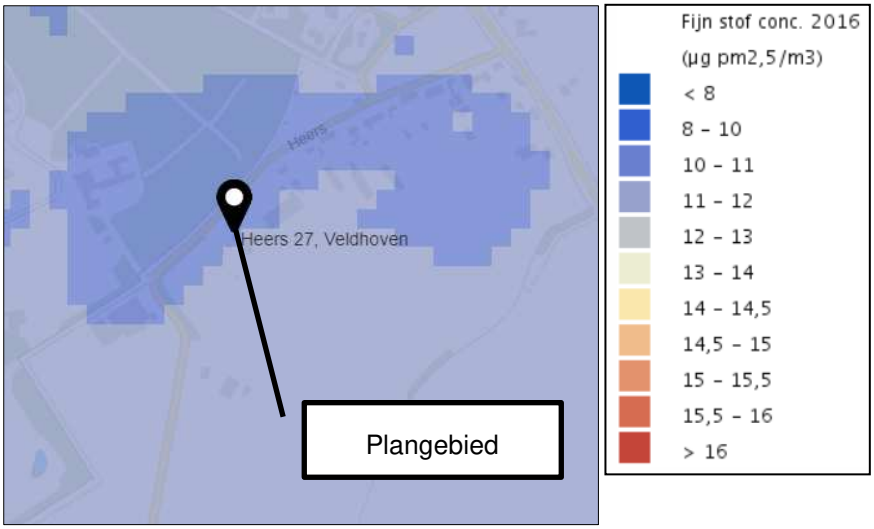
4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM10 is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM10 is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM2,5 is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM10 en PM2,5 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 17: Fijnstof 2016 PM10 (bron: Atlas leefomgeving), waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 18: Fijnstof 2016 PM2,5 (bron: Atlas leefomgeving), waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-13 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. In de context van dit besluit worden

ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of Rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

4.5.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

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

4.5.4 Beoordeling van het plangebied

4.5.4.1 Risicovolle inrichtingen

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

4.5.4.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Het plangebied is het dichtst gelegen bij de A67. Met een afstand van circa 525 meter ligt het plangebied op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Op circa 500 meter van een calamiteit met toxische gassen is de kans op veel dodelijke slachtoffers zeer gering. Dit heeft te maken met het gegeven dat naast de overwegend gunstige weersomstandigheden de meeste woningen tegenwoordig beschikken over een goede isolatie, waardoor het gas niet gemakkelijk door kieren binnenshuis kan komen. Hierbij is het wel van eminent belang dat de waarschuwingssirenes (WAS) snel geactiveerd worden waardoor mensen ramen en deuren sluiten. De gemeente Veldhoven heeft geen routering voor gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen vastgesteld.

Op een afstand van circa 400 meter tot het plangebied is het nieuwe tracé voor de N69 voorzien. De N69 gaat nu dwars door Valkenswaard en Dommelen. De provincie legt buiten de dorpen om een nieuwe 80 km weg aan met twee aparte rijbanen, die gescheiden worden door een middenberm. De nieuwe N69 wordt voorzien van stil asfalt. Tussen het plangebied en het nieuwe tracé zijn reeds gevoelige bestemmingen gelegen. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet limiterend voor het wegtracé. Toevoeging van twee woningen heeft ook geen significante toename op het groepsrisico.

Transportleidingen

Op circa 600 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gesitueerd. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze leiding. Op dit punt geldt derhalve geen bezwaar.

Luchtvaart

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

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

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

Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Het plan is zodanig beperkt en ligt zodanig ver van bronnen dat het standaardadvies externe veiligheid van de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost ook niet hoeft te worden toegepast.

4.6 Geur

4.6.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect ‘geur’ antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wgv hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichtzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. De gemeente Veldhoven heeft geen afwijkende geurverordening opgesteld.

4.6.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen, te weten Heers 13 en Gagelgoorsedijk 11. Hierna wordt de actueel vergunde situatie op beide bedrijven weergegeven.

5504 RG, Heers 13, VELDHOVEN, VELDHOVEN

Beschikkingsdatum: 27-04-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	34	139	0	9	0	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	20	70	20	3	712	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	40	212	40	7	1424	7
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	4	20	0	6	0	0
							Totalen	**98**	**441**	**60**	**25**	**2136**	**11**

Figuur 19: Vergunde dieraantallen Heers 13 te Veldhoven (Bron: Web BVB-Brabant)

5504 RJ, Gagelgoorsedijk 11, VELDHOVEN, VELDHOVEN

Beschikkingsdatum: 18-08-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	229	2748	0	276	0	27
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	100	440	0	25	0	4
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	100	350	100	14	3560	3
							Totalen	**429**	**3538**	**100**	**315**	**3560**	**34**

Figuur 20: Vergunde dieraantallen Gagelgoorsedijk 11 te Veldhoven (Bron: Web BVB-Brabant)

4.6.3 Voorgrondbelasting

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

De veehouderij aan de Gagelgoorsedijk 11 betreft in dit geval de dominante veehouderij vanwege de situering tot het plangebied en de bijbehorende geuremissie. Derhalve is voor de geurbelasting afkomstig van deze veehouderij een berekening uitgevoerd met het programma V-Stacks vergunning.

De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven. De X en Y-coördinaten van het geurgevoelig object betreffen de hoekpunten van het gehele plangebied. Het X en Y-coördinaat van de veehouderij betreft het meest dichtstbij het plangebied gelegen punt van het bouwvlak.

<u>Berekening</u>
Berekende ruwheid: 0,38 m
Meteo station: Eindhoven
Brongegevens:

Volg nr.	*BronID*	*X-coord.*	*Y-coord.*	*EP Hoogte*	*Gem.geb. hoogte*	*EP Diam.*	*EP Uittr. snelh.*	*E-Aanvraag*
1	*Gagelgoorsedijk 11*	*155 451*	*377 661*	*6,0*	*6,0*	*0,50*	*4,00*	*3 560*

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	*GGLID*	*Xcoordinaat*	*Ycoordinaat*	*Geurnorm*	*Geurbelasting*
2	*N*	*155 576*	*378 166*	*14,0*	*0,2*
3	*O*	*155 641*	*378 077*	*14,0*	*0,2*
4	*Z*	*155 525*	*377 990*	*14,0*	*0,4*
5	*W*	*155 483*	*378 060*	*14,0*	*0,3*

Tabel 1: Voorgrondbelasting veehouderijbedrijf Gagelgoorsedijk 11

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied, afkomstig van de veehouderij aan Gagelgoorsedijk 11 maximaal 0,4 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse van het plangebied geldt een norm van 14 oue/m³. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar. Er zijn plannen dit veehouderijbedrijf te verplaatsen.

Berekening
Berekende ruwheid: 0,07 m
Meteo station: Eindhoven
Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Heers 13	0	490 000	0,0	0,0	0,50	4,00	2 136

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	155 576	378 166	14,0	0,0
3	O	155 641	378 077	14,0	0,0
4	Z	155 525	377 990	14,0	0,0
5	W	155 483	378 060	14,0	0,0

Tabel 2: Voorgrondbelasting veehouderijbedrijf Heers 13

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied, afkomstig van de veehouderij aan Heers 13 0,0 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse van het plangebied geldt een norm van 14 oue/m³. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Omdat op beide veehouderijbedrijven tevens dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoals zoogkoeien, melkvee en paarden) dient tevens beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan de vaste afstandsnormen. Voor een locatie buiten de bebouwde kom, zo ook het plangebied, geldt een vaste afstand van 50 meter. Beide veehouderijbedrijven zijn gesitueerd ruim buiten de gestelde afstandsnorm. Aan de aan te houden vaste afstandsnorm wordt dan ook voldaan.

4.6.4 Achtergrondbelasting

In de omgeving van het plangebied (500 meter) zijn slechts een tweetal agrarische bedrijven gevestigd: aan Heers 13 en aan Gagelgoorsedijk 11. Gezien de zeer geringe voorgrondbelasting binnen het plangebied kan worden gesteld dat een berekening van de achtergrondbelasting niet benodigd is en dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied aan Heers mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Voor beide veehouderijbedrijven geldt dat de beoogde nieuwe woningen niet de eerst belemmerende woningen zijn. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.7 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

4.7.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

4.7.2 Endotoxinen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.7.3 Gezondheid en geitenhouderijen

Uit het aanvullend onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-2) is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen binnen 2 km van het plangebied. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.7.4 Conclusie

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Hierbij worden twee categorieën omgevingen beschreven. Dit betreft een rustig buitengebied en een gemengd gebied. In een gemengd gebied mogen de richtlijnafstanden met één stap worden verkleind. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied kan worden gekenschetst als een gemengd gebied.

Het plangebied, gelegen aan een lint in het buitengebied is hiermee gelegen in een gemengd gebied. Er is sprake van bedrijvigheid in de directe omgeving als een hotel, congrescentrum, manege en een agrarisch bedrijf.

4.8.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

Op circa 50 meter ten westen van het plangebied is een congrescentrum gesitueerd. Hotels en congrescentra vallen binnen milieucategorie 1, waarvoor binnen een gemengd gebied geen richtafstand geldt. Voldaan wordt aan de aan te houden richtlijnafstand.

Aan Gagelgoorsedijk 4 is een manege gelegen. Voor een manege geldt in een gemengd gebied een aan te houden richtlijnafstand van 50 meter in het kader van geur. De beoogde woningen worden buiten de richtlijnafstanden opgericht. Er is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf wordt niet belemmerd door bestemming van de woningen.

Aan Gagelgoorsedijk 5 is een grondgebonden veehouderij gelegen. Voor een grondgebonden bedrijf geldt binnen een gemengd gebied een aan te houden richtlijnafstand van 50 in het kader van geur meter. Het plangebied is buiten deze aan te houden afstand gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn tevens twee industrieterreinen gesitueerd, te weten De Run op een afstand van circa 550 meter en De Heibloem op een afstand van circa 700 meter. Beide industrieterreinen liggen op een dermate grote afstand tot het plangebied dat geen hinder te verwachten is. Bovendien zijn de nieuw op te richten woningen aan de Heers in beide gevallen niet de meest dichtbijgelegen woning en dus niet de eerst getroffene woning. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en meer specifiek in de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.9.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’, gelegen op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied naar een drietal woonbestemmingen is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op Natura 2000-gebieden.

4.9.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.9.4 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 30 oktober 2018 met rapportnummer 1809-1 behoort als bijlage bij deze toelichting. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek opgenomen.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Beschermd natuurgebied
Indien een aantal voorzorgsmaatregelen worden genomen, zoals het beperken van lichtbelasting, zowel tijdens de bouw als daarna, en de bouwactiviteiten die veel geluidbelasting veroorzaken buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt alleen noodzakelijk geacht indien genoemde voorzorgsmaatregelen niet genomen kunnen worden.

Negatieve effecten die tot kwaliteitsverlies van Natura 2000 gebied leiden of een overschrijding betekenen van de gestelde drempelwaarden kunnen geheel uitgesloten worden gelet op de afstand tot beschermd natuurgebied en schaal en aard van de voorgenomen ontwikkelingen. Een toetsing aan de Natura 2000 wetgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Groenblauwe mantel
De toekomstige kleinschalige woonbestemming die het plangebied verkrijgt kan als passend beoordeeld worden binnen de geldende visie voor de Groenblauwe mantel. Er worden geen effecten verwacht die in strijd zijn met de doelstellingen van de Groenblauwe mantel of de bufferfunctie met de groenblauwe kerngebieden aantast.

Soortenbescherming
De enige soort die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen; vrijwel zeker de Gewone dwergvleermuis en mogelijk de Gewone grootoorvleermuis. Deze vleermuizen worden uitsluitend foeragerend verwacht langs de houtstructuren die het plangebied omgeven. Binnen het plangebied en de directe invloedsfeer daarvan ontbreken geschikt verblijfsmogelijkheden. De voorgenomen ontwikkelingen betekenen naar verwachting geen aantasting van foerageergebied dat op enige wijze essentieel is binnen het lokale leefgebied van vleermuizen.

Er werden tijdens het veldbezoek geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt binnen of nabij het plangebied. Verblijfplekken kunnen binnen het plangebied uitgesloten worden; echter binnen de directe omgeving kunnen verblijfplekken van Steenmarter en kleine marterachtigen niet geheel uitgesloten worden. Er wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling op enige wijze deze verblijfplekken zal schaden. Hooguit kan sprake zijn van een lichte inperking van het leefgebied van deze soorten.
Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Deze worden ook niet verwacht.

Niet geheel uitgesloten kunnen worden een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Ook deze soorten kunnen vooral langs de terreinranden verwacht worden. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied en het aangrenzend terrein als gevolg van zijn huidige inrichting een lage natuurwaarde biedt. Echter door zijn ligging in een bosrijke omgeving met veel kleinschalige landschapselementen zijn er goede voorwaarden om een aantal beschermde soorten te verwachten die in meer of mindere mate als cultuurvolgers gelden. Indien een aantal voorzorgmaatregelen inzake de omgevingsbelasting in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

<u>Voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen.</u>
Algemene voorzorgsmaatregelen
Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of

vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.

Voor aanwezigheid onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Bijzondere voorzorgsmaatregelen
Mede met het oog op de ligging dicht nabij NNN-gebied dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om foeragerende vleermuizen en nachtvogels niet te verstoren. Daarom dient het aanbeveling om invloeden van licht- en geluidsbelasting zoveel mogelijk te beperken zowel in de uitvoerende fase als bij de nieuwe functie die het plangebied krijgt. Tijdens de bouw dient ter aanbeveling de bouwverlichting zo veel mogelijk te beperken en bij herinrichting om naar een lichtplan te streven waarbij weinig lichtuitstrooiing naar de omgeving is.
-Om verstoring van broedvogels binnen nabijgelegen NNN-gebied te voorkomen dient het aanbeveling om activiteiten die veel geluidsoverlast of bodemtrillingen veroorzaken buiten het broedseizoen uit te voeren.

Aanbeveling
Voor het behoud en versterking van de ecologische kwaliteiten dient het aanbeveling om bij herinrichting naar een aanplant van inheemse soorten te streven die aansluit op de landschappelijke en ecologische omgeving en het huidige groen zoveel mogelijk te sparen.

<u>Ontheffingsaanvraag</u>
Een ontheffingsaanvraag wordt niet noodzakelijk geacht indien de genoemde voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen

<u>Vervolgonderzoek</u>
Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk indien aan bovenstaande voorwaarde kan worden voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van flora- en fauna waarden.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie ondertekend. Dit verdrag verplicht tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er

naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

4.10.2 Archeologiebeleid gemeente Veldhoven

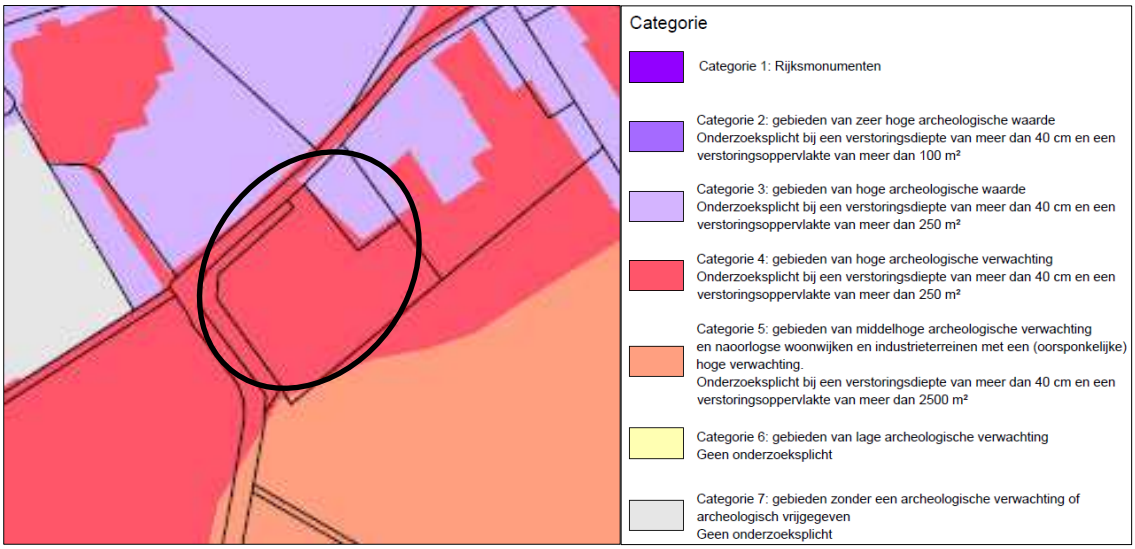
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en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

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, definitief 10-03-2014).

De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 3 en 4. Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ ter bescherming van de archeologische waarden.

4.10.3 Beoordeling

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



Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven

Ter plaatse van de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen geldt een hoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie hoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m. Met de oprichting van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen is de verstoringsoppervlakte groter dan 250 m². Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.10.4 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde herbestemming is door KSP Archeologie archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 22 mei 2019 met rapportnummer 18326 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna opgenomen.

“Conclusie
Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een dekzandrug en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten en begravingen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw).

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Tijdens het booronderzoek is geen intacte bodemopbouw aangetroffen, enkel een verstoorde bovengrond direct op de natuurlijke afzettingen. De verstoringen tot ca. 50 cm – mv in het zuidwesten zijn vermoedelijk het gevolg door het verwijderen van bomen en de diepere verstoringen tot ca. 100 tot 160 cm in het centrale en oostelijke deel lijken samen te hangen met delfstofwinning.

Op basis van de bodemopbouw in het zuidwesten van het plangebied is in het centrale en oostelijke deel van het plangebied de C-horizont ca. 60 tot 120 cm dieper vergraven. In het zuidwesten kan afhankelijk van de oorspronkelijke dikte van de bouwvoor sprake zijn van een

ondiepe verstoring of een verstoring van ca. 20 cm. Tevens geeft de bodemopbouw hier aan dat waarschijnlijk sprake was van nattere omstandigheden dan verwacht.

Daarom wordt de hoge verwachting uit het bureauonderzoek om archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) aan te treffen voor het plangebied naar laag bijgesteld.

De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.”

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen en nattere bodemopbouw in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting is nader onderzoek niet noodzakelijk.

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

4.11 Cultuurhistorie

Naast de Rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn bouwtitels betrokken van de particuliere markt waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. Daarmee wordt zeker gesteld dat er geen cultuurhistorische bebouwing verloren gaat met de sloop van stallen.

In het plangebied is in de huidige situatie geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Er zal dus geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaan met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse.

4.12 Water

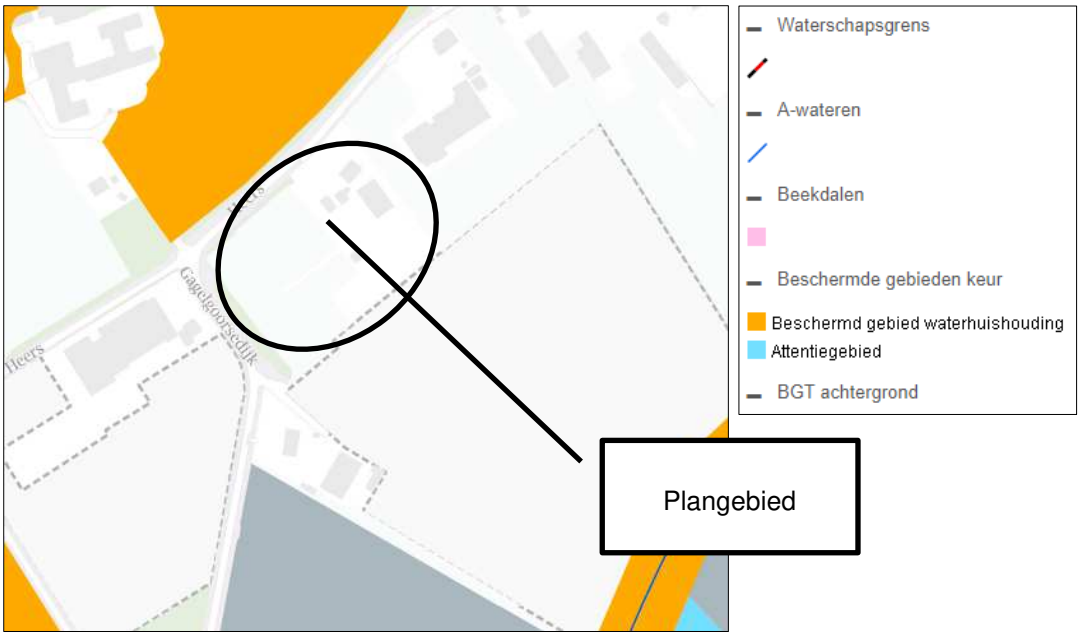
4.12.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.12.2 Beleidskader Waterschap De Dommel

4.12.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied aan Heers is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar. Navolgende figuur geeft de situering van het plangebied aan Heers weer op de keurkaart van Waterschap De Dommel.



Figuur 22: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.12.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het

waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema’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.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een tweetal vrijstaande woningen in het kader van de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 800 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding. Tevens wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. De hoeveelheid bijgebouwen bij deze woning wordt teruggebracht met een omvang van circa 170 m². Derhalve voorziet de beoogde herontwikkeling in een totale toename van het verhard oppervlak met circa 630 m².

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

4.12.3 Beleidskader gemeente Veldhoven

4.12.3.1 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.

4.12.3.2 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.

4.12.3.3 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 noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

4.12.3.4 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 2.000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2.000 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.

4.12.4 Hemelwaterinfiltratie

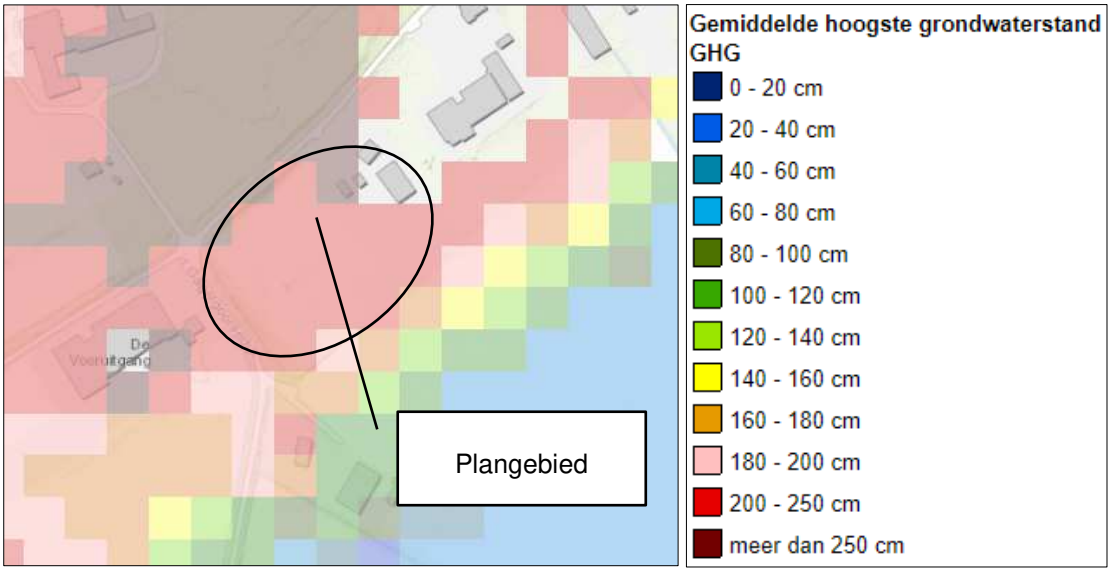
De initiatiefnemer is voornemens het schone hemelwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af. Deze afvoer kan plaatsvinden naar een infiltratieveld, infiltratiesloot, infiltratiekratten of een grindkoffer. Infiltratie dient boven de GHG plaats te vinden.

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

Figuur 23: Voorbeelden van infiltratievoorzieningen

4.12.5 Geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +22,5 meter. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 200 tot 250 centimeter beneden maaiveld. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 24: Uitsnede bodematlas van de GHG met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

4.12.6 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 noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

4.12.7 Afvalwater

Het vuilwater wordt vanaf het plangebied afgevoerd via een persleiding. Op dit systeem kan alleen vuilwater geloosd worden.

4.12.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. De initiatiefnemer zal hiertoe bij de gemeente Veldhoven een verzoek tot rioolaansluiting doen.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.12.9 Beoordeling van het plangebied

Beoordeling van het plangebied aan het waterbeleid, geeft het volgende beeld:

Verhard oppervlak

Oppervlakten	***Huidig m²***	***Toekomstig m²***
Daken	*510 m²*	*900 m²*
Terrein verharding	*680 m²*	*900 m²*
Onverhard terrein	*13.025 m²*	*12.415 m²*
Totaal	*14.215 m²*	*14.215 m²*

Tabel 3: Beeld met huidig en beoogd oppervlak

De ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak met een omvang van circa 610 m². Deze verharding dient te worden opgevangen en te worden geïnfiltreerd in de bodem.

Checklist

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatergang cq open water	*Nee*
Zijwatergang	*Nee*
Keurgebied binnen plangebied?	*Nee*
Binnen 25-100 jaarszone?	*Nee*
Binnen boringsvrijezone?	*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	

Tabel 4: Toets aan gemeentelijke checklist

Uit een toets aan de gemeentelijk checklist blijkt dat de check aan de watersystemen niet leidt tot belemmeringen of nadere voorwaarden voor de beoogde herbestemming. Ter plaatse van het plangebied is een lage GHG aanwezig met een hoogte van 2,0 tot 2,5 m-mv. Hiermee is er ongeacht de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemmingen ‘Wonen - Vrijstaand’ en ‘Agrarisch – Kernrand’ zijn aangegeven, evenals de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen. Tevens zijn op de verbeelding de aanduidingen ‘bijgebouwen’, ‘ontsluiting’, ‘rijbak’, ‘luchtvaartverkeerzone - (in relatie tot ihcs)’ en ‘overige zone - kleine landschapselementen’ opgenomen.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:
- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

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

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch – Kernrand

De voor 'Agrarisch - Kernrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, een in- en uitrit ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting’ en een paardrijbak en longeercirkel ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’. Tevens dient de bestaande houtwal ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – kleine landschapselementen’ in stand te worden gehouden.

5.4.2 Wonen - Vrijstaand

De voor ‘Wonen – Vrijstaand’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van een vrijstaande woning, een tuin, erf en verhardingen, met daarbij behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Aangesloten is hierbij bij de vigerende bestemmingsplanregels van de gemeente Veldhoven. Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd. Middels toevoeging van deze bestemming wordt realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden.

7. OVERLEG ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Het waterschap stemt in met de waterparagraaf. Het waterschap geeft de navolgende tips.
- Het waterschap adviseert te kiezen voor een bovengrondse voorziening, omdat deze minder kostbaar en minder fout gevoelig en onderhoudsgevoelig zijn.
- Let op dat de beringsvoorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt aangelegd.
- Let op dat de woningen met voldoende drooglegging worden gebouwd.

De provincie Noord-Brabant constateert dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte niet bij het plan gevoegd zijn en dat het bestemmingsplan hiermee in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze bouwtitels worden aangekocht en bijgevoegd.

De provincie heeft de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Aangetoond moet worden dat het plan in overeenstemming is met de regels die hiervoor zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Dit is aangevuld in dit bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is voor één ieder ter inzage gelegd. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de bouwtitels Ruimte voor Ruimte ontbreken. Deze bouwtitels zijn aangekocht en bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:
- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

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