

**Toelichting Ontwerp-Bestemmingsplan
'Kapelstraat-Noord 144'**

10-06-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Nationaal beleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Beschrijving ontwikkeling	16
3.1 Bestaande situatie	16
3.2 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Geur	25
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.8 Water	29
4.9 Flora en fauna	35
4.10 Verkeer en parkeren	37
4.11 Kabels en leidingen	38
4.12 Milieueffectrapportage	38
4.13 Duurzaamheid	39
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Procedure	40
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Plansystematiek	41
6.2 Toelichting op de verbeelding	41
6.3 Toelichting op de regels	41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel aan de Kapelstraat-Noord 144 is voornemens de bestaande verouderde bebouwing te slopen om plaats te maken voor de nieuwbouw van twee-onder-een-kap-woningen. Hiervoor moet het perceel worden gesplitst en dient het bouwvlak te worden geherpositioneerd. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de wijk Zeelst, aan de Kapelstraat-Noord. Het plangebied bestaat de gronden die behoren bij Kapelstraat-Noord 144.

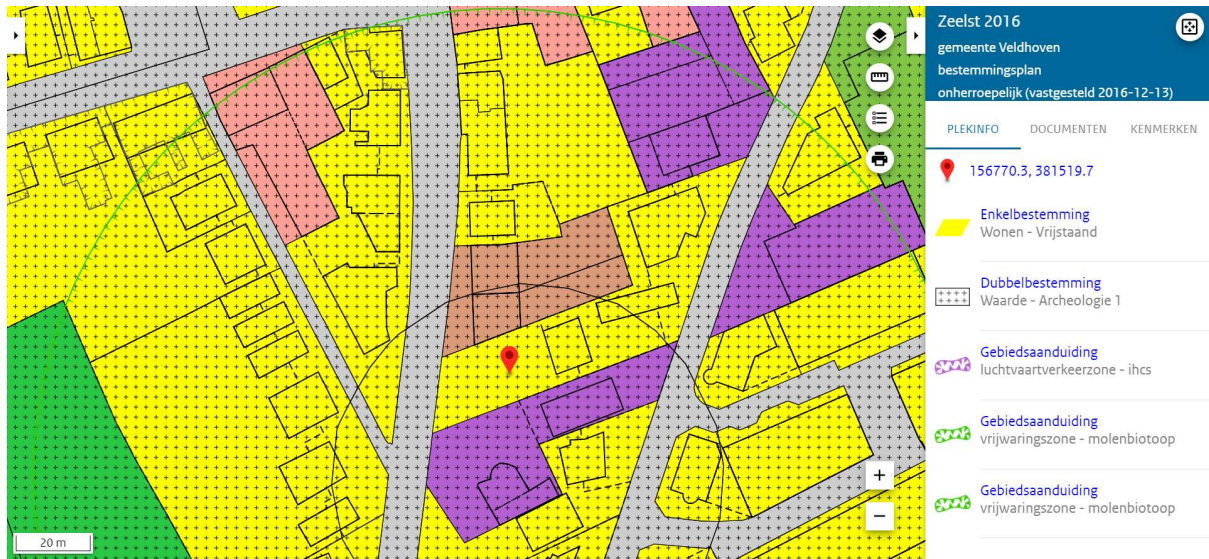


Luchtfoto plangebied (Bron: maps.google.nl, 2020, Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Zeelst 2016" dat op 13 december 2016 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Het plangebied is daarin bestemd als "Wonen-Vrijstaand", dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" en aanduidingen "luchtvaartverkeerzone - ihcs" en "Vrijwaringszone - Molenbiotoop".

In de huidige situatie is op het perceel slechts één vrijstaande woning toegestaan. Hierbij is de bebouwing alleen toegestaan ter plaatse van het bouwvlak halverwege het perceel. Op basis van deze bouwvoorwaarden is de nieuwbouw van twee woningen op dit perceel niet mogelijk. Het planinitiatief vergt daarmee een wijziging van het vigerend bestemmingsplan.



1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding met de daarbij behorende regels. De digitale verbeelding is rechtsgeldig en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke website waarop alle bestemmingsplannen van Nederland staan. Alleen de digitale versie is juridisch bindend.

Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld, wat de effecten van het bestemmingsplan zijn en welke afwegingen hebben plaatsgevonden.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin staat de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en een motivatie hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de diverse beleidsdoelstellingen. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de relevante planologische aspecten, al dan niet milieutechnisch van aard. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid en de procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg over de juridische aspecten van het plan waarbij ook een korte uitleg van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk worden de voor de ontwikkeling relevante zaken uit het nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven. Ook wordt aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt met het beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor dit bestemmingsplan. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante afwegingskader gevormd door het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Veldhoven.

Het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor deze ontwikkeling vindt de afweging of wordt voldaan aan de principes van een goede ruimtelijke ordening décentraal plaats.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Barro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. Het plangebied valt volgens de kaarten van de Barro in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen windmolens met een dergelijke hoogte mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan verder in overeenstemming met het bepaalde hierover in het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1,; 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Conclusie plan

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 2 woningen binnen de huidige bestemming wonen. In het initiatief is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals gedefinieerd in de 'Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling'. Omdat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden geïntroduceerd is de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de ruimtelijke inpassing aan deze ontwikkeling binnen de nationale beleidskaders voldoende is aangetoond.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de in werking treding van de Omgevingswet, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied. In onderhavig bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die strijdig zijn met de provinciale beleidspunten uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding is te zien dat er een werkingsgebied geldt voor het plangebied, te weten 'Stedelijk gebied'.

Voor ontwikkeling van een woonfunctie binnen het stedelijk gebied zijn artikel 3.42 lid 1 en lid 2 van de Interim Omgevingsverordening van toepassing. Hieronder is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden van dit artikel.

Artikel 3.42; Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken; het voornemen is getoetst aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (zie paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4).

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het voornemen is een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie lid 2.

Artikel 3.42; Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Het verouderde woongebouw zal worden gesloopt. aangetroffen asbesthoudende materialen zullen daarbij uit het plangebied worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee een kwalitatief hoogwaardige woningen.

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

De productie en het gebruik van de duurzame energie zijn mogelijk binnen het plangebied. De nieuwe woningen zullen gasloos en als 'nul-op-de-meter-woning' worden gerealiseerd, waarmee sprake is van een verduurzaming ten opzichte van de huidige situatie.

- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Voor de (vertraagde) afvoer van hemelwater zal bergingscapaciteit op eigen terrein worden gerealiseerd. In de ontwikkeling worden verhard (dak)oppervlak tot een minimum beperkt om hittestress tegen te gaan.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

De voorgenomen ontwikkeling staat de mogelijkheden tot de ontwikkeling van een duurzame mobiliteit niet in de weg. Binnen het plan wordt aan de parkeerbehoefte voldaan door het realiseren van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen ontwikkeling staat een duurzame, concurrerende economie niet in de weg. De nieuwe woning zal duurzaam worden gebouwd.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor stedelijke ontwikkelingen verwerkingsgebied 'stedelijk gebied'. Daarmee kan worden gesteld dat het planvoornemen aansluit op de provinciale regels voor verwerkingsgebied 'Stedelijk gebied' en past binnen het kader van de Interim Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.3 Afsprakenkader Wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg (gemeenten, provincie) heeft op 13 december 2017 het 'Afsprakenkader Wonen 2017' bekrachtigd dat door de afzonderlijke negen gemeenteraden is vastgesteld. Hierin zijn o.a. de volgende afspraken over woningbouwontwikkelingen opgenomen:

- a. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- b. Alle overige initiatieven stemmen we op elkaar af, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen buiten het Stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale verordening.
- c. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt.
- d. Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) heeft een bestuursopdracht voor de aanpak van negen majeure projecten geformuleerd, die nu is afgerond.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in inbreiding binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant door de sloop van een bestaande woning en het terugbouwen van 2 woningen. Dit sluit aan op de kwantitatieve prognose voor Stedelijke Gebied Eindhoven. Daarmee past het binnen de afspraken voor woningbouwontwikkelingen.

2.3.4 Brainport Principes

In het Afsprakenkader Wonen 2017 is opgenomen dat alle gemeenten binnen de regio werken volgens de Brainport Principes. De negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken samen om de regio te versterken. In dit samenwerkingsverband wordt nagedacht hoe de regio economisch en sociaal kan worden versterkt. Economisch is deze regio binnen Nederland maar ook internationaal erg belangrijk, meer dan vaak wordt beseft. Om deze rol in de toekomst ook waar te kunnen blijven maken, is versterking op een aantal gebieden nodig. Ten opzichte van de Randstad lijken voorzieningen achter te blijven. Terwijl voor een hoog technologische regio de instroom van hooggekwalficeerde werknemers essentieel is. Hoe bereiken we dat deze mensen hier graag willen wonen? Het samenwerkingsgebied SGE heeft een aantal principes opgesteld om het woonklimaat in de regio te versterken: de "Brainport Principes" bevatten aandachtspunten voor alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en luiden als volgt:

- a. Koesteren van identiteit;
- b. Ruimte voor innovatie;
- c. Vraaggericht ontwikkelen, de wauw-factor;
- d. Invloed voor bewoners;
- e. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
- f. Benutting regionaal schaalniveau;

Medio 2019 is daar een 7e principe aan toegevoegd:

- g. Gezonde verstedelijking.

Doelen die moeten worden behaald zijn:

- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE; De principes gelden overall, maar het resultaat kan verschillend zijn (zgn. Level Playing Field)
- Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de "gezonde, slimme

en duurzame stad"..

Hoe gaan we dat doen?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar en bouwers/ontwikkelaars prikkelen: we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen".

Hierna worden de ambities voor deze ontwikkeling kort toegelicht.

- a. Koesteren van identiteit; Wat is het DNA van de plek (lagen- benadering, waarom hier en niet elders)?
Het initiatief is gepland binnen bestaand stedelijke gebied. Hierbij is de bouw van woningen voorzien op een perceel binnende huidige bestemming 'Wonen'. Het perceel is gepositioneerd binnen de historische dorpsstructuur met grondgebonden woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Zowel de functie als de schaal van het initiatief sluiten hierbij aan op de directe omgeving.
- b. Ruimte voor innovatie; Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid (energieverbruik, installatie-concept, CO2-bijdrage, klimaatadaptie, circulariteit, gebruik hemelwater)?
De ontwikkelings zal worden gereliseerd volgens hedendaagse normen en sluit aan op de regionale duurzaamheidsambities met betrekking tot waterberging en energie (zie ook paragraaf 2.2.2).
- c. Vraaggericht ontwikkelen, de wauw-factor; Op welke wijze is de nieuwe bewoner betrokken
Het planvoornemen is een particulier initiatief. De ontwikkeling van de woningen is hierbij volledig toegespitst op de wensen van de toekomstige bewoners.
- d. Invloed voor bewoners;
De woningen zijn grondgebonden worden ingericht met woon- en slaap vertrekken op de begane grond, hierdoor zijn woningen in hoge mate levensloopbestendig en geschikt voor aanpassing voor zorgfuncties aan huis.
- e. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
De kwaliteit van de bestaande woning voldoet niet meer aan hedendaagse maatstaven. Het planvoornemen gaat uit van de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van 2 woning en wordt gerealiseerd naar actuele duurzaamheidsambities en woonwensen in de regio (zie ook paragraaf 2.2.2. en 2.4.3)
- f. Benutting regionaal schaalniveau;
Het planvoornemen gaat uit van inbreiding en sluit hiermee aan op regionale afspraken om de woonopgave aan te pakken (zie ook paragraaf 2.3.5).
- g. Gezonde verstedelijking.
Het planvoornemen behelst een particulier initiatief met kleinschalige woningbouw binnen een historische dorpsstructuur. In het vooroverleg met gemeente Veldhoven is reeds toegezegd dat de gemeente medewerking verleend aan dergelijke initiatieven.
Door middel van overleg met de Stedenbouwkundige van de gemeente Veldhoven wordt geborgd dat het planvoornemen zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden (zie ook paragraaf 3.2).

Conclusie relatie met voorliggend plan

Deze ontwikkeling houdt – voor zover mogelijk- rekening met de Brainport Principes.

2.3.5 Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Een grote variëteit aan woonmilieus draagt bij aan de ontwikkeling van de Brainportregio. De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De

versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in de regio Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen. Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017 - in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Dit bestemmingsplan maakt 2 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

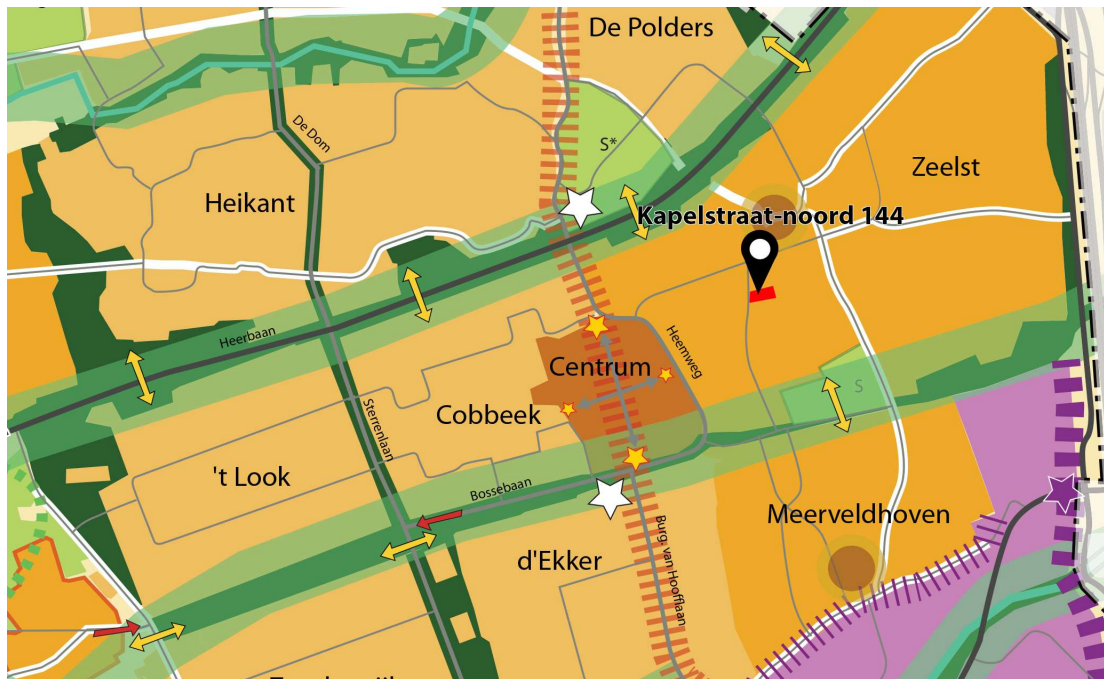
De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is op 3 juni 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente die zich met name richt op de kwaliteiten van Veldhoven en het versterken van de identiteit. In de structuurvisie zijn keuzes gemaakt met betrekking tot het behoud en de versterking van zowel de stedelijke als de dorpse kwaliteiten van Veldhoven: deze kwaliteiten komen pas goed tot hun recht als voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden.

Het overgrote deel van de woningvoorraad in Veldhoven is gebouwd vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw. De verschillende wijken zijn een afspiegeling van de veranderende stedenbouwkundige opvattingen. Om de sociale samenhang te bevorderen, is het van belang dat in elke wijk sprake is en blijft van een hart. Behalve aandacht voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, is het van belang dat ook de huidige woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk blijven (veilig, groen, ruim en variatie).

In de structuurvisie zijn enkele ambities benoemd voor de dorpse structuur van Veldhoven:

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

Daarnaast wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.



[Uitsnede uit: Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven, 3 juni 2009, Veldhoven]

Conclusie relatie met voorliggend plan

Met de nieuwbouw van twee woningen op een perceel met een woonbestemming is sprake van een kleinschalig inbreidinginitiatief dat goed past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De positionering van het bouwvlak en de goot- en nokhoogte zijn hierbij zorgvuldig vastgesteld om de zichtlijnen op de naastgelegen monumentale molen te behouden. Het bestemmingsplan past hierdoor binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie.

2.4.2 Stadsvisie Veldhoven 2015-2030

In 2005 werd, na intensief overleg met bewoners, bedrijven en instellingen uit de Veldhovense samenleving, de Stadsvisie 2005 - 2030 'Het beste van Veldhoven, the best of both worlds' uitgebracht. Een document waarin, op basis van de bestaande situatie in 2005 en verwachte ontwikkelingen, de contouren werden vastgelegd voor het beleid richting de toekomst. De stadsvisie was vooral een wensbeeld: wat willen we met z'n allen voor de toekomst van Veldhoven?

De Stadsvisie Veldhoven is in 2015 geactualiseerd. In samenspraak met diverse stakeholders zijn de sterke en zwakke kanten van Veldhoven in beeld gebracht en is de huidige situatie (anno 2015) beschreven. Een terugkerend kenmerk is dat de kracht van Veldhoven ligt in de combinatie van twee werelden: dorpse gevoelens in een verstedelijkte omgeving. Dit komt ook terug in de ligging van de gemeente, tussen de stad Eindhoven aan de ene zijde en de rust en landelijke ruimte van de Kempen aan de andere zijde.

De visie voor Veldhoven is erop gericht om deze kwaliteit (het 'beste van twee werelden', een combinatie van dorpse sfeer en stedelijke voorzieningen) vast te houden. De Stadsvisie 2015 - 2030 kan worden gezien als een startdocument waarin de richting van het gemeentelijk beleid is aangegeven. Hierbinnen worden onder andere de thema's 'wijken, wonen, leefbaarheid', 'sociaal domein', 'educatie, cultuur, sport en recreatie' en 'economie, middenstand en werkgelegenheid' onderscheiden.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Stadsvisie Veldhoven 2015 - 2030 geeft een wensbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Veldhoven en bevat geen concreet beleid dat direct kan worden vertaald in het bestemmingsplan.

2.4.3 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

In december 2016 is door de gemeenteraad de woonvisie 'Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder' vastgesteld. In de visie is aangegeven dat door de economische crisis er een stagnatie in de woningmarkt is opgetreden en een veranderende kijk op het wonen door burgers en professionals (instanties) is ontstaan. Er zal bovendien sprake zijn van demografische veranderingen in Veldhoven (toename van aantal 75-plussers en aandeel van 65- tot 74-jarigen en een afname van aandeel 30- tot 45-jarigen) met een daaraan gekoppelde wijziging in de huishoudingssamenstellingen tussen nu en 2030. Er zal meer vraag naar huurwoningen in de vrije sector komen. Ook zal de vraag naar kleine en goedkope woningen toenemen alsmede de vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag (de woningen moeten aanpasbaar zijn voor zorg aan huis).

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen. De programmering zal daarom flexibel zijn om in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de ontwikkelingen. Er ligt een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben.

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven op regionaal niveau samen met het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Naast afspraken over de woningbouwprogrammering wordt ook voor andere onderwerpen samengewerkt. Zo voeren de SGE-gemeenten met de corporaties samen een urgentieregeling (huisvestigingsverordening) uit. Wonen heeft raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn en daarom hebben deze onderwerpen ook een plek in de woonvisie. De beleidskeuzes zijn gebaseerd op de bestaande situatie in combinatie met diverse trends en ontwikkelingen die de komende jaren van invloed zijn op de woningvraag en -markt.

Planspecifiek

Het planinitiatief voorziet in de realisatie van twee koopwoningen in het duur-segment. Het betreft groundbegonden eengezinswoningen op eigen grond. De woningen bieden op de begane grond plaats aan zowel woon- als slaapvertrekken. Hierdoor zijn de woningen aanpasbaar voor zorg en in hoge mate levensloopbestendig.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De realisatie van het voorgestelde woningtype sluit aan op de vraag naar levensloopbestendige woningen in het kader van de toenemende zorgbehoefte in de regio Noord-Brabant. Hiermee kan worden gesteld dat het bestemmingsplan aansluit op de uitgangspunten uit Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

2.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd. Er is naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van tien modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegcategorisering. Door de voltooiing van de Zilverbaan en de realisatie van de aansluiting A67 en upgradings van de route Locht - Kempenbaan, wordt de ontsluiting en bereikbaarheid van Zilverackers gefaciliteerd.

Planspecifiek

De inpassing van het plan sluit aan op de bestaande infrastructuur en voorziet niet in aanpassing van het bestaande wegennetwerk. Het perceel wordt doormiddel van een inrit aan Kapelstraat-Noord ontsloten vanaf de openbare weg. Verkeersbewegingen ten gevolge van deze ontwikkeling zijn verwaarloosbaar en leiden niet een toename in de mobiliteitsdruk van het wegennet. De parkeerbehoefte van deze bestemming wordt op eigen terrein voorzien.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan geeft een wensbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Veldhoven en bevat geen concreet beleid dat direct kan worden vertaald in het bestemmingsplan.

2.4.5 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

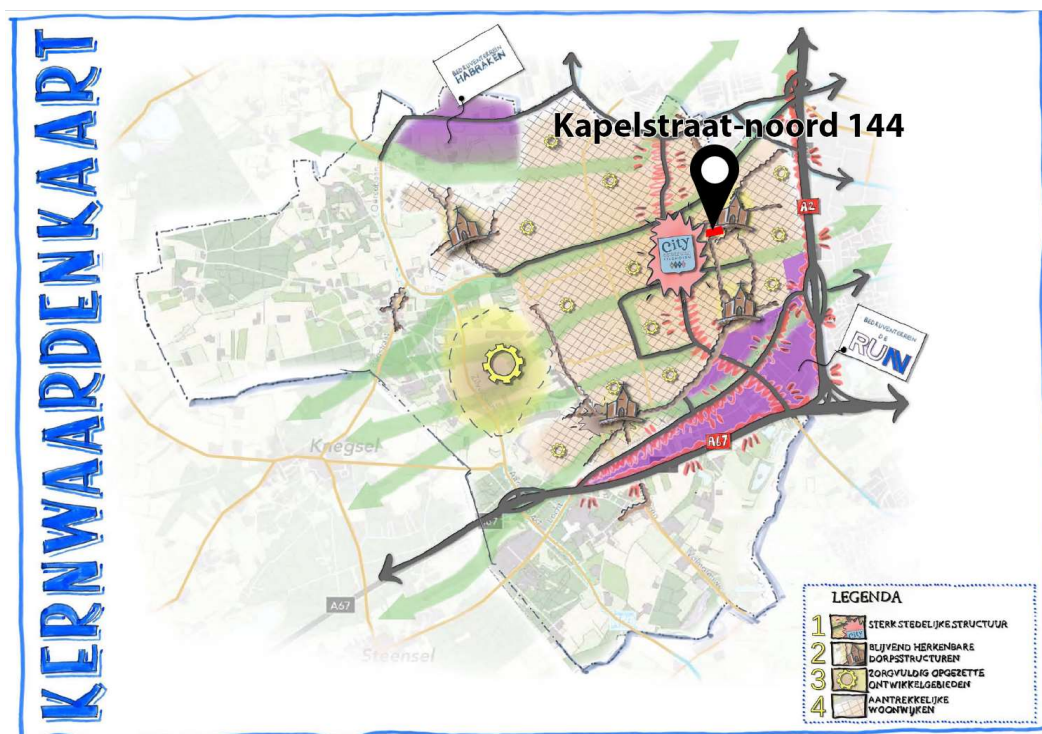
In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes.

Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' van toepassing.

Binnen de duiding van kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' is het uitgangspunt in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorps beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertoebelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren. (Ver)bouwplannen bij panden binnen de invloedssfeer van een rijksmonument worden, net als de cultuurhistorisch waardevolle panden, getoetst en beoordeeld.

Bij het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze locatie is deze kernwaarde van toepassing.



In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden gelden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria. Het betreft de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- a. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- b. Samenhang vormgeving, functie en constructie
- c. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- d. Schaal en maatverhoudingen
- e. Materiaal, textuur, kleur en licht

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

Bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning zal op bovenstaande 5 architectuurprincipes worden getoetst.

2.4.6 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweezorg te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan er vanuit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving ontwikkeling

In dit hoofdstuk volgt eerst een beschrijving van bestaande situatie. Daarna wordt het plan toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe het plangebied er in de toekomst uit gaan zien.

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Kapelstraat-Noord in de wijk Zeelst. Zeelst was van oorsprong een van de dorpen rondom een groot akkercomplex. In 1921 is Zeelst met andere dorpen samengevoegd tot een gemeente. Zeelst maakt in de huidige situatie deel uit van de verstedelijkte bebouwde kom van de gemeente Veldhoven. De historische dorpstructuur is echter nog steeds te herkennen en is van cultuurhistorische waarde. Kapelstraat-Noord maakt deel uit van deze dorpsstructuur. De structuur is te typeren als lintbebouwing. Hierbij is de bebouwing gepositioneerd op langgerekte percelen langs het historisch stratenpatroon. Kenmerkend is de informele ordening met een slingerend verloop van wegen en perceelsgrenzen en een individuele pandsgewijze bebouwing die zich oriënteert op de straat. Er is sprake van een diversiteit aan bebouwing, zowel in typologische zin als in de architectonische vormgeving. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een afwisselende bebouwing met zowel vrijstaande als geschakelde woningen, korte rijen van aaneengesloten bebouwing en twee-onder-één-kap-woningen in verschillende bouwstijlen.

Historisch gezien bevonden zich in bebouwingslint woningen en kleinschalige agrarische functies. In de huidige situatie zijn de agrarische functies verdwenen en heeft het overgrote deel van de percelen een woonbestemming. Bedrijvigheid beperkt zich tot bedrijfsfuncties aan huis en een enkele specifieke perceelgebonden bedrijfsfunctie.

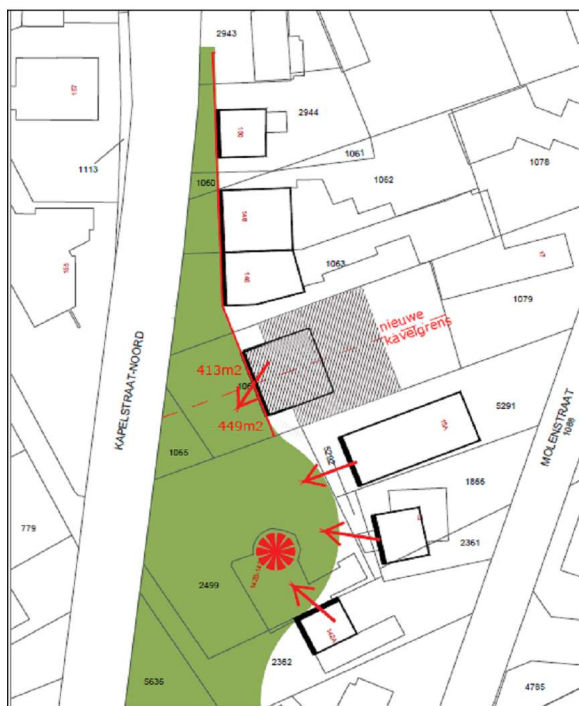
Het plangebied voegt zich als een afzonderlijk perceel aan het bebouwingslint van Kapelstraat-Noord. Het perceel wordt ontsloten aan de westzijde via de Kapelstraat-Noord. In de huidige situatie heeft het perceel een woonbestemming; de huidige kleine woning is op het achterste deel van het perceel gesitueerd. De bebouwing bestaat uit een hoofdvolume van 1 bouwlaag met een zadeldak en verschillende lage aanbouwen. Het perceel is omzoomd met verwilde bossages. Op het naastgelegen perceel staat de Zilstermolen. De Zilstermolen maakt deel uit van het cultuurerfgoed en is aangemerkt als Rijksmonument.

3.2 Toekomstige situatie

Bij de verkaveling van het plangebied is aangesloten op de historische stedelijke structuur. Door het perceel in de lengterichting in tweeën te delen wordt mogelijk gemaakt beide adressen met de voordeur aan de straat te creëren en aan te sluiten op de lintbebouwing van de Kapelstraat-Noord.

In het nieuwbouwplan zijn de woningen als twee-onder-één-kap-woningen in een bouwstijl passend in de tijdsgeschiedenis van de 21^e eeuw. De woningen dragen op deze manier bij aan een divers straatbeeld en individualiteit van de afzonderlijke percelen en panden, passend bij de historische lintstructuur.

De woningen worden met de voorgevel op de weg georiënteerd zoals de overige bebouwing in de straat. De gevelrooilijn is richting de straat geschoven zodat de gevel van de woningen in één lijn komen te liggen met de voorgevel op het noordelijk gelegen perceel. Op deze wijze wordt de straatwand doorgezet en de relatie met de straat versterkt. Aanvullend wordt de begrenzing van het naastgelegen molenplein beter zichtbaar waardoor de belevingswaarde van het ensemble wordt verbeterd.



Splitsing perceel en positionering bebouwing

Inrichting maaiveld en begane grond

Binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd in het hogere koopsegment. Het gaat daarbij om twee grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningen worden gebouwd in één laag met een dakopbouw om splitlevel ruimtes mogelijk te maken. Zowel het hoofdvolume als de dakopbouw van beiden woningen hebben een plat dak. De twee woningen zijn van gelijke grootte en hebben een bruto vloeroppervlak van ca. 175 m² en een inhoud van en 590 m³.

De twee woningen aan Kapelstraat-Noord 144 krijgen ieder een eigen oprit vanaf deze straat. De desbetreffende woonpercelen voorzien in twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf. Voor het parkeren geldt voor de twee-onder-een-kap-woningen een norm van 2,0 parkeerplaats per woning voor eigen gebruik. Om plaats te bieden aan tenminste twee personenauto's op het erf wordt de oprit vanaf de perceelgrens doorgetrokken tot aan de voorgevel van de woning. Op deze wijze is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en zijn de voordeuren van de woningen zijn tevens bereikbaar.



Ooghoogte perspectief vanaf de Kapelstraat-Noord [impressie]



Vogelvluchtperspectief vanaf de Kapelstraat-Noord [impressie]

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In de toelichting op het bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Ook koomen alle relevante overige ('niet-milieutechnische') planologische aspecten aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er geen sprake van bestemmingswijzigingen. Door de afwezigheid van actuele gegevens met betrekking tot de bodemgesteldheid van het perceel wordt bodemonderzoek wel noodzakelijk geacht.

Resultaten bodemonderzoek(en)

Door Bodex Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

In het bodemonderzoek zijn in de zintuiglijk schone bovengrond rondom de bestaande woning lichte verontreinigingen (overschrijding achtergrondwaarden) met PCB, cadmium en lood aangetoond. In de bovengrond van de voorzijde van het perceel zijn alleen lichte verontreinigingen met cadmium en lood aangetoond. Verhoogde waarden van deze stoffen zijn hierbij niet geconstateerd.

Bij het onderzoek is in het grondwatermonster uit peilbuis B01 een matige verontreiniging met zink geconstateerd en zijn cadmium, barium en nikkel in licht verhoogde waarde aanwezig (overschrijding van de streefwaarden). Uit een herbemonstering (en heranalyse op zware metalen) van het grondwater is gebleken dat dezelfde parameters opnieuw in (vergelijkbare) verhoogde concentraties aanwezig zijn. Het aantreffen van een matige verontreiniging met zink in het grondwater valt binnen de verwachting van de regio waar vaker matig tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen worden aangetoond. Er zijn geen aanwijzingen dat er op de locatie een specifieke bron aanwezig is (geweest) die verantwoordelijk is voor de verhoogde zinkconcentratie.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gezien de mate en omvang van de aantreffen verontreinigen/resultaten van het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

De gebiedstypering van het betreffende perceel is stedelijk gebied binnen de geluidszone van de noordelijk gelegen wegen de Heuvelstraat en Binnenweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. De overige wegen binnen de geluidszone, De Kapelstraat-Noord, Molenstraat en Hoogstraat hebben een snelheidsregime van 30 km/u en zijn daarmee gedezoneerd.

Door db/a Consultants V.O.F. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek is hieronder weergegeven.

De maximale geluidsbelasting (inclusief aftrek) ten gevolge van het wegverkeer op de maatgevendeweg de Heuvelstraat bedraagt maximaal 28 dB ter plaatse van voorgevel van de te realiseren woningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 750m van (geluidgezoneerd) bedrijventerein De Run en vormt hierdoor geen belemmering. In de directe omgeving is een aantal percelen aangemerk met bestemming Bedrijf. Het betreft hier aan huis verbonden bedrijven zonder grote lawaaimakers. Bedrijven vormen in het kader van industrie lawaai dan ook geen belemmering voor het plan voornemen.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt op ruim 4,5 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 3,0 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaaï vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect wegverkeerslawaaï geldt dat er geen sprake is van een procedure hogere waarde. Gesteld kan worden dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeerverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

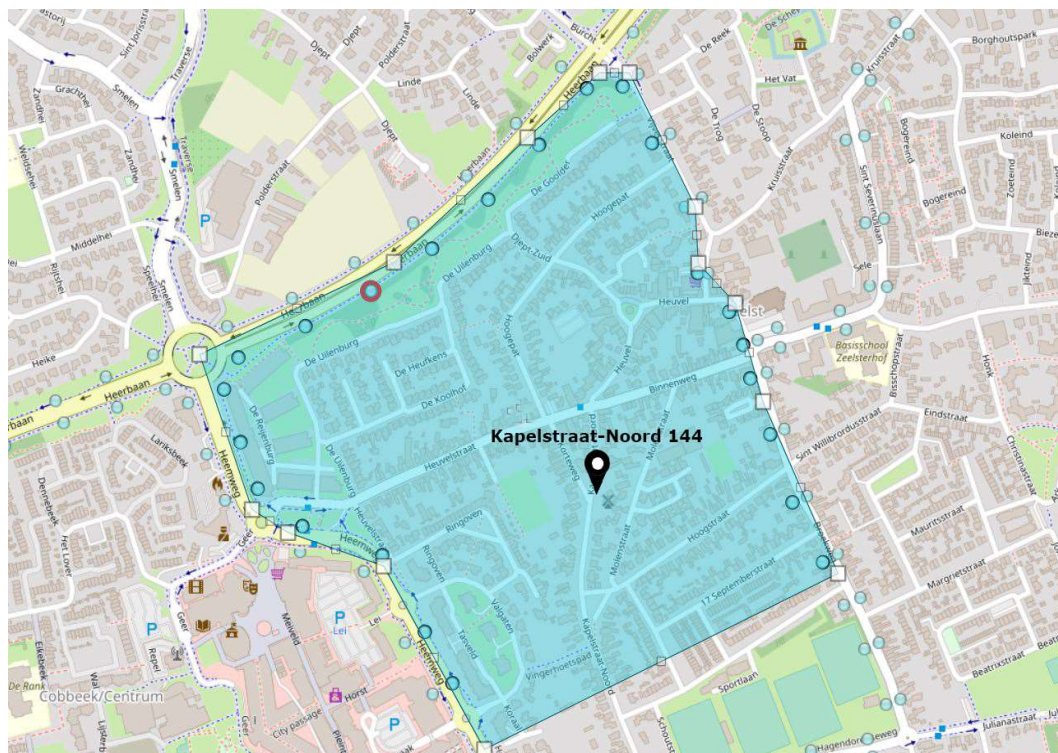
Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast valt het project, zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het verdedigbaar is om de woningen op deze plaats te realiseren. Daarbij is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool van Rijksoverheid. Met de tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof op deze plekken zijn.

Volgens de NSL-monitoringstool is op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof in 2018 niet overschreden worden. Ook de komende decennia is een overschrijding niet te verwachten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is een weergave van de omgeving van het plangebied met de rekenpunten weergegeven. De bijborende waarden zijn in een tabel toegevoegd.



Bron: www.nsl-monitoring.nl, 2020, Rijksoverheid

ID	NO2 ug/m3	PM 10 ug/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM1.5 ug/m3
28547	25.7	20.3	8.0	12.8
28548	25.8	20.3	8.0	12.8
28549	25.8	20.3	8.0	12.8
28550	26.0	20.4	8.0	12.8
28551	25.9	20.3	8.0	12.8
28552	26.0	20.4	8.0	12.8
28553	24.2	20.0	7.6	12.6
28554	23.8	20.2	7.8	12.7
28883	22.4	20.0	7.6	12.6
28884	23.8	20.2	7.9	12.7
28899	22.6	20.0	7.6	12.6
28901	24.7	20.2	7.8	12.6
28528	25.0	20.4	8.1	12.8
28530	25.2	20.4	8.1	12.8
28532	25.1	20.4	8.1	12.8
28534	24.6	20.4	8.0	12.8
28537	24.2	20.3	8.0	12.8
28557	24.9	20.4	8.0	12.8
28887	23.8	20.0	7.7	12.5
28889	22.7	20.0	7.7	12.7
28895	22.9	20.0	7.7	12.7
28897	23.3	20.1	7.8	12.7
29411	23.5	19.9	7.6	12.5
29419	23.3	19.9	7.5	12.5

Bron: www.nsl-monitoring.nl, 2020, Rijksoverheid

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

n het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

De planlocatie bevindt zich in een gebied waarbij de omgeving getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk'. Met betrekking tot bedrijvigheid voorziet het vigerende bestemmingsplan 'Zeelst 2016' voorziet alleen in:

- a. aan-huis-verbonden-bedrijven en beroepen
- b. internethandel in de vorm van een logistieke functie;
- c. ter plaatse van de aanduidingen een specifieke vorm van bedrijf in milieucategorie 3
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf' tevens een dakdekkersbedrijf behorende tot categorie 3.1;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek' tevens een timmerwerkfabriek behorende tot categorie 3.1;
 3. 'verkooppunt motorbrandstoffen' tevens een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;
 4. 'specifieke vorm van bedrijf - smederij' tevens een smederij, lasinrichting of bankwerkerij behorende tot categorie 3.1;
 5. 'specifieke vorm van dienstverlening - schoonheidssalon' tevens een schoonheidssalon;

Hierbij zijn bedrijven uit zware categorieën met overlastgevende factoren in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- een leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

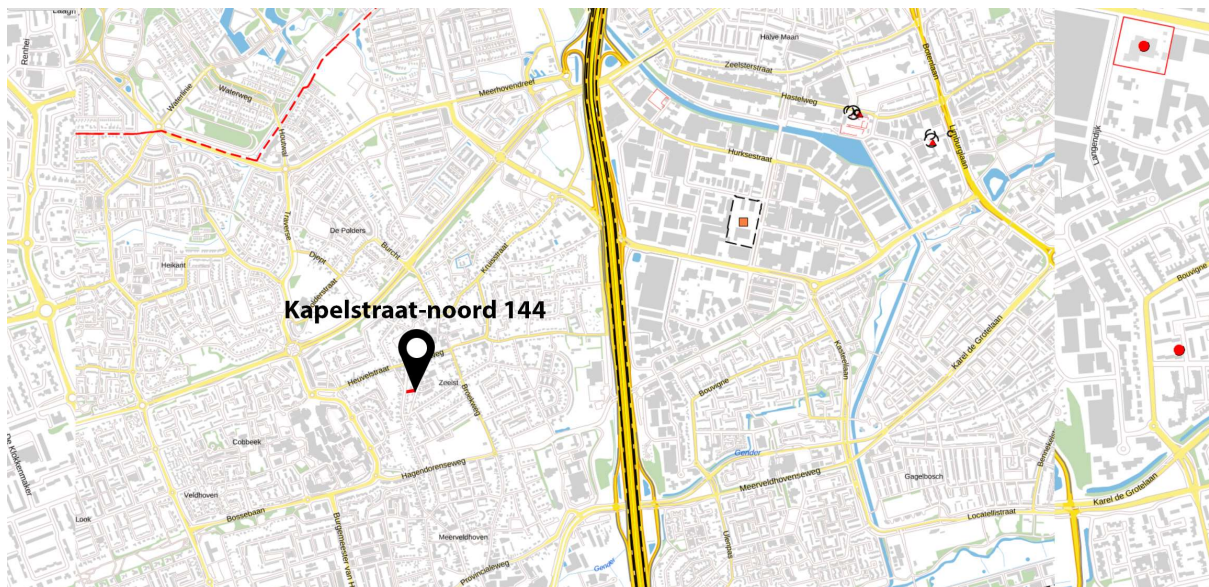
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beoordeling plan

Ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen.



Bron: www.Risicokaart.nl, 2020, GBO Provincies

De risicobronnen aanwezig in de omgeving beperken zich tot 2 bestemmingen.

- Autosnelweg A2- verbinding tussen A58 en A67 op hemelsbreed circa 1000m
- Buisleiding Leiding Gasuni Transport Services op hemelsbreed circa 1400m afstand.

Beide bestemmingen liggen op geruime afstand van de planlocatie waardoor het risicoprofiel van het planvoornemen acceptabel is.

Het plan valt daarmee onder 'standaardadvies' externe veiligheid van Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost /Veiligheidsregio Brabant-Noord. Maatwerk in het kader van externe veiligheid is voor het planvoornemen dan ook niet nodig.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder te opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op en geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

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

Toetsing bestemmingsplan

De meest dichtbijgelegen (pluim)veehouderij is gelegen op een afstand van circa 2 km van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

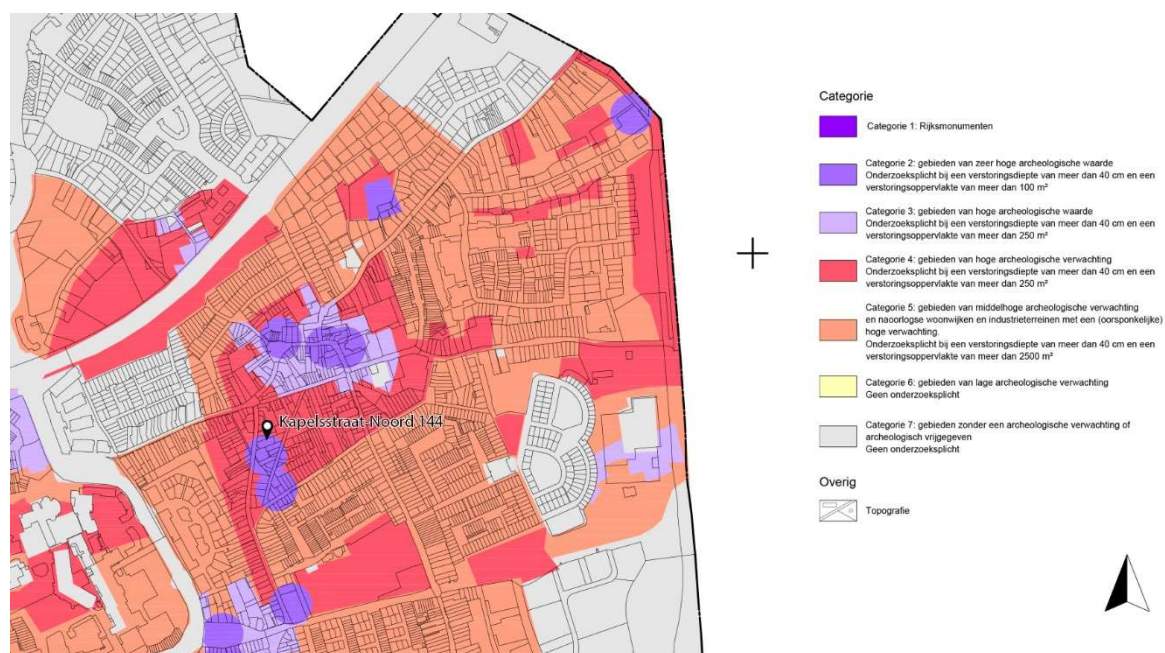
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorie 2: met archeologische (verwachtings)waarden, te weten: "Gebieden van zeer hoge archeologische waarde. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m^2 ."



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart, 2014, gemeente Veldhoven.

Toetsing bestemmingsplan

De categorieën zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (beleidsadvieskaart categorie 2). De dubbelbestemming kent een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijv. door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

Bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. De beleidsmedewerker Monumenten en Archeologie van de gemeente Veldhoven kan aangeven welke vorm van archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voor een aanvraag. De kosten voor de uitvoering van een eventueel onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van het plan.

Resultaten archeologisch vooronderzoek

Het plangebied maakt deel uit van een terrein met hoge archeologische waarde (categorie 1): de historische kern van Veldhoven (Zeelst) uit de periode late middeleeuwen - nieuwe tijd. In het plangebied bevinden zich voor zover bekend geen archeologische resten. In de ruime omgeving (straal ca. 750 m) zijn er slechts enkele vindplaatsen bekend, daterend uit het mesolithicum, neolithicum (stenen werktuigen), ijzertijd (aardewerk scherven), de middeleeuwen en de nieuwe tijd (nederzettingssporen). Aanvullend geldt een lage verwachting voor resten van jager-verzamelaars, en een hoge verwachting voor resten van landbouwers (vooral uit de periode late middeleeuwen - nieuwe tijd, gezien de ligging in een historische kern).

Historisch gezien het meest belangwekkend is de Zilstermolen uit 1858. Deze ligt vrijwel direct ten zuiden van het plangebied. Uit historisch kaartmateriaal kan worden geconstateerd dat in 1963 voor het eerst een gebouw in het oosten van het plangebied staat. In 1999 staat er een groter gebouw op dezelfde plaats, dat zich uitstrekt tot buiten het plangebied. De bouw zal voor

bodemverstoringen in tenminste het oosten van het plangebied hebben geleid en eventueel aanwezige archeologische waarden mogelijk hebben aangetast.

Om inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid, de mate van bodemverstoring de diepteligging van het verwachte archeologische niveau in het plangebied is verkennend booronderzoek uitgevoerd (01-07-2020). Er zijn vier boringen verspreid over het plangebied gezet. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is geadviseerd de gespecificeerde archeologische verwachting bij te stellen. Het plangebied ligt in het Brabantse dekzandgebied. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit zwak tot matig siltig matig fijn dekzand dekzand en zijn slechts restanten van een esdek aangetroffen. In alle boringen is de bovengrond verstoord. De verstoring reikt tot in de C-horizont, en varieert tussen de 80 en 130 cm. Vanwege de verstoringen, worden geen archeologische resten meer verwacht. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet zinvol. Op basis van de resultaten uit het archeologisch onderzoek is het plangebied door de gemeente Veldhoven vrijgegeven.

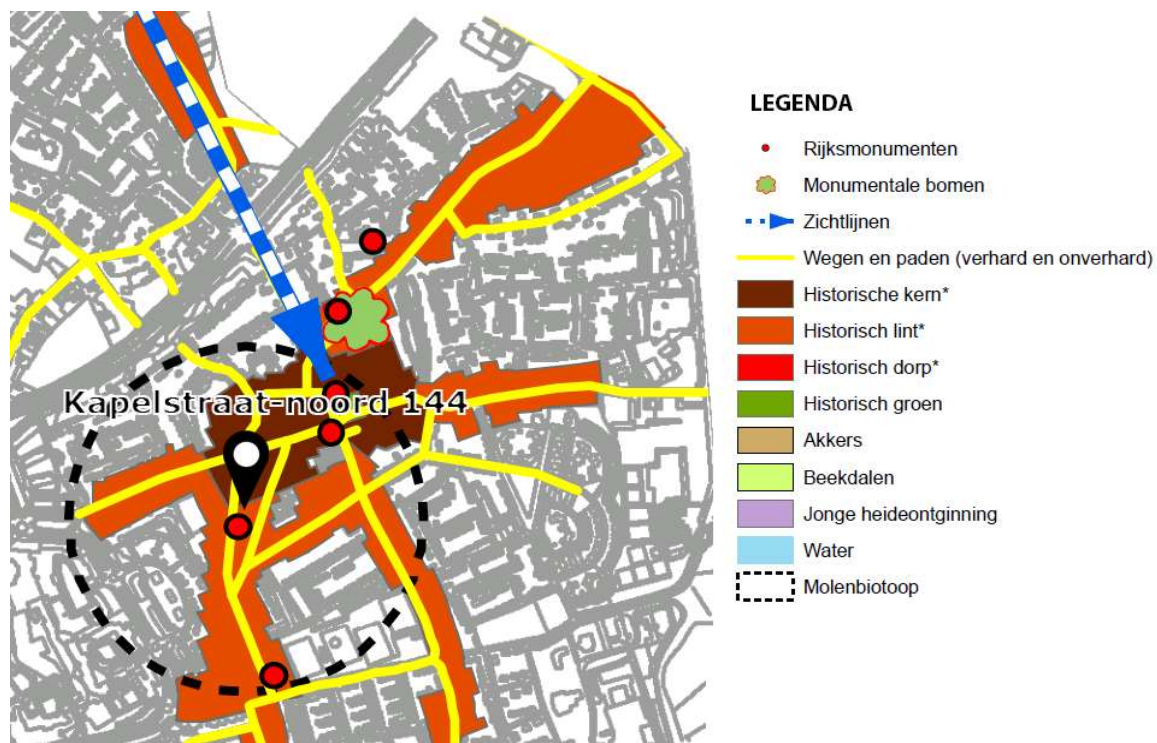
Beoordeling

Naar aanleiding van archeologisch onderzoek heeft gemeente Veldhoven besloten het plangebied vrij te geven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is hiermee komen te vervallen. Archeologie vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.7.2 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het historisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



In de volgende tabel staan de relevante cultuurhistorische waarden en bijbehorende beleidsregels beschreven. Voor het opnemen van de beleidsregels in bestemmingsplannen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande regels.

Legenda-eenheid	Beschrijving	Beleidsomschrijving
1. <i>Rijksmonument</i>	Historische bouwkunst, zoals: boerderijen, woonhuizen, fabrieken, molens, kerken, standbeelden, etc.	aanvraag monumentenvergunning bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
2. <i>Historische stedenbouw (categorie H1, H2, H3)</i>	Historische linten, kernen en dorpen uit de welstandsnota 2011 van de gemeente Veldhoven. Deze zones bevatten tevens de beeldbepalende panden.	Verankerd via Welstand. Toetsing conform vigerende regels bestemmingsplan / beoordeling door Cie Welstand op welstandscriteria (hierin zijn de cultuurhistorische waarden voldoende meegenomen)
3. <i>Wegen en paden</i>	Dit is de samenhangende structuur van het nu nog aanwezige historische wegenpatroon, bestaande uit o.a. zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen, maar ook geasfalteerde wegen met een historische ligging zijn opgenomen. De structuur is representatief voor de historische ruimtelijke ontwikkeling en de landschappelijke samenhang.	Verwijderen, verbreden, ophogen, verdiepen, verharderen of verandering van bestrating. Ondergebracht bij ondermeer Welstand en diverse onderdelen van het bestemmingsplan. Nadere afstemming met cluster ruimtelijke ordening noodzakelijk.
4. <i>Molenbiotopen</i>	Cirkelvormige zones rond traditionele windmolens. De zones zijn van belang voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Op de kaart is rond elke traditionele windmolen een biotoop met een straal van 400 meter weergegeven.	Verandering van bestaande relatie open-geslotenheid. Hierbij is te denken aan: oprichting van bebouwing; aanleg van groen; oprichting van wegtaluten en andere vanaf het maaiveld opgaande elementen of structuren. Verankerd via Welstand en bestaande regels bestemmingsplan



De Zilstermolen Kapelstraat-Noord 142

Toetsing bestemmingsplan

1. Rijksmonument: De Zilstermolen aan de Kapelstraat-Noord 142 is aangemerkt als Rijksmonument. De molengebouw heeft geen beschermende regeling in het bestemmingsplan gekregen gezien deze geen deel uitmaakt van de ontwikkeling en de waarden hiervan beschermd worden in de Erfgoedwet. De bescherming van de ensemblewaarde van de molen wordt vastgelegd in het onderdeel molenbiotoop.
2. Historische Stedenbouw categorie 2 betreft een oude dorpsstructuur in de vorm van een historisch bebouwingslint. Bij de herverkaveling en de herspositionering van het bouwvlak wordt rekening gehouden met de welstandscriteria.
3. De wegen en paden verzorgen de ontsluiting van het perceel maar vallen buiten de grenzen van onderhavig plan. Bij de ontwikkelen zijn geen aanpassingen voorzien in de aangrenzende wegen en paden.
4. Het plangebied ligt binnen de contouren van het molenbiotoop van de Zilstermolen. Binnen de molenbiotoop dient de obstakelhoogte te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen. Voor de molenbiotoop is een regeling opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van de molen te waarborgen.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Onderhavig plan voorziet geen aanpassingen van ruimtelijk structuren of bebouwing met cultuurhistorische waarde. Met betrekking tot de functionaliteit en de belevingswaarde van Zilstermolen is een regeling opgenomen voor het bijbehorende molenbiotoop. Het behoud van cultuurhistorische waarden is hiermee in dit bestemmingsplan geborgd.

4.8 Water

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

4.8.1 Waterrelevant beleid en regelgeving provincie en waterschap

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

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

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

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

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

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

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

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

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding.

Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

4.8.2 Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

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

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

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

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om droge voeten te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De eigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de eigenaar 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 gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.8.3 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie

Het terrein is grotendeels braakliggend en voorzien van een gravellaag. Aan de noordzijde van het perceel ligt een beperkte oppervlakte aan elementenverharding. Achter op de locatie staat een woning met een pannendak en met enkele aanbouwen met een plat dak. Aan de randen van het perceel staan bossages. Hier is de gravellaag ook niet aanwezig. In het terrein zijn geen duidelijke terpen, kuilen of glooiingen waargenomen en op het perceel zijn geen watergangen of waterpartijen aanwezig.



Plantekening en foto (2020) van de huidige situatie van het plangebied

Maaiveld

Ter plaatse van de aansluiting met de openbare weg heeft het perceel een peil van gemiddeld +21,35 NAP. Richting de voorgevel van de huidige bebouwing zit een verloop van circa +1,5% naar een hoogte van gemiddeld +21,65 NAP. Het maaiveld ligt tot aan de achterzijde van het perceel nagenoeg vlak.

Oppervlaktewater

Binnen de grenzen van het plangebied is geen sprake van oppervlakte water. Tevens is het plangebied niet direct gelegen in of aan een waterlichaam en staat dus niet verbinding met oppervlakte water.

Grondwaterstanden

In het bodemonderzoek (zie bijlage), is de grondwaterstand vastgesteld aan de hand van boringen. Hierbij bedraagt de hoogste -3,71 m onder maaiveld en laagste grondwaterstand -3,80 m onder maaiveld. Dit laat zich vertalen naar een gemiddeld grondwaterstand van -3,75 onder maaiveld, of wel +17,70 NAP.

Bodemgesteldheid

Op het perceel is vrijwel over de gehele oppervlakte los grind aangebracht op, voor zover bekend, los gestort menggranulaat. Daaronder bestaat de bodem tot een diepte van circa 5,00 m onder maaiveld voornamelijk uit zand, zie ook onderstaand tabel. Een mogelijk licht storende laag bevindt zich op een diepte van 2,00-3,00 m onder maaiveld. Resultaten uit het booronderzoek wijzen uit dat deze bodem kan worden getypeerd als: Leem, sterk zandig. Leem heeft een matige infiltratie. De infiltratiecapaciteit van de bodem is dan op basis van de voorgenoemde samenstelling te typeren als goed.

Globale bodemopbouw		
Diepte [m-mv]		Classificatie
van	tot	
0,00	0,20	Gravel/ split met uiterst puingranulaathoudend
0,20	0,50	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, donkerbruin
0,50	1,00	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, neutraalbruin
1,00	2,00	Zand, matig fijn, sterk siltig, donkergeel
2,00	3,00	Leem, sterk zandig, donkergeel
3,00	5,00	Zand, matig fijn, matig tot sterk siltig, neutraalgeel/ geelgrijs

Bron: Verkennend bodem onderzoek Kapelstraat-Noord 144, 2020, Bodex (zie bijlage)

Riolering

In de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van een gemengd rioleringssysteem. Op basis van het bruto vloeroppervlak van de woonruimte wordt de woning geschikt geacht voor een 4-persoons huishouden. Het corresponderend waterverbruik, of wel de belasting van het rioolstelsel wordt hierbij vastgesteld op de 194 m³. De afvoer van hemelwater op het terrein wordt op het eigen terrein verzorgd door middel van infiltratie.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Ja
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee

<i>Infiltratie praktisch mogelijk?</i>	Ja
<i>Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid</i>	Nee

Keurgebied: Invloedsgebied Natura 2000. Deze duiding geeft aan dat er een vergunningsverplichting is in het kader van de Waterwet als er sprake is van grondwateronttrekking of infiltratie in de bodem in gevallen anders dan aangegeven in artikel 6.4 van de Waterwet of in het geval van agrarische beregening. Hiervan is geen sprake in het planinitiatief, onderhavig plan voldoet dan ook aan voorwaarden gesteld in de keur.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal er een aantal aanpassingen worden gedaan aan de bebouwing, de inrichting van het terrein en de aansluitingen op het gemeentelijk rioleringssysteem. In het planinitiatief wordt voorzien in de toevoeging van een extra woning binnen de grenzen van het huidige perceel. Dit zal door de vestiging van een extra huishouden leiden tot een toename van het vuilwateraanbod. Door toename van het bebouwd oppervlak zal ook het afwaterend dakoppervlak toenemen. Aanvullend zal het terrein geschikt worden gemaakt voor pakeren op eigen terrein. De toevoeging van parkeerplaatsen en inrit zal resulteren in de toevoeging van extra verharding op het terrein. Ter compensatie van de toename van het afwaterend oppervlak zal rententecapaciteit worden gerealiseerd binnen de plangrenzen.

Verhard oppervlak

Oppervlakten	Huidig m²	Toekomstig m²
<i>Daken</i>	171,7	353,7
<i>Terrein verharding</i>	72,1	254,8
<i>Onverhard terrein</i>	617,4	252,7
<i>Totaal</i>	861,2	861,2

Op het perceel zal het verhard (dak) oppervlak toenemen. Ten op zichte van de huidige situatie is dit een toename van circa 365 m². Hierdoor moet een berging op eigen terrein moet worden gecreeerd van 42 mm. Dat betekent een bergingscapaciteit van 365 m² * 0.042 m = 15.33 m³. Binnen het planvoornemen wordt de toename van het afvloeiend hemelwater compenseerd door toepassing van zowel vertraagde afvoer en berging op het perceel. In het ontwerp wordt een groen dak toegepast en aanvullend zal een waterbergingsysteem worden toegepast in de bodem om de vereiste bergingscapaciteit te realiseren. Indien noodzakelijk wordt het systeem aangesloten op het gemeentelijk riool door middel van een overslagconstructie om de afwatering van het perceel bij piekbelasting te borgen. Hierbij worden hemelwater en vuilwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens

De planontwikkeling zal leiden tot een toenamen van het vuilwateraanbod. Aan de hand van gemiddelden is de toename berekend. Op basis van onderzoeksresultaten van het CBS uit 2018 is het waterverbruik per hoofd van de vastgesteld op een gemiddelde van 133 liter per dag. Omgerekend is dit een waterverbruik van 194 m³ van een 4-persoons huishouden op jaarbasis. Het planinitiatief behelst het slopen van een bestaande eengezinswoning en de realisatie van twee eengezinswoningen op ditzelfde perceel. Hiertoe kan worden gesteld dat het planvoornemen leidt tot een toename van het vuilwater aanbod van 194 m³.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op circa 2,4 kilometer. Het betreft een watergang waarin geen stikstofgevoelige habitattypes aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde landgebied binnen het Natura 2000-gebied bevindt zich op 4,8 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een negatief effect niet te verwachten.



bron: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan>

Soortenbeschrijving

In het kader van de Wet Natuurbescherming is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd door Tritium advies uitgevoerd (zie bijlage). Bij de QuickScan is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Binnen het plangebied zijn geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten.

Vogels

Binnen het plangebied zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen overlastgevendende werkzaamheden hinder veroorzaken. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden geen nadelige effecten verwacht.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van omliggende woningen. Ook is het verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloopwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk. Tevens is een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Onderhavig plan vormt dan ook geen belemmering voor het behoud en ontwikkeling van flora en fauna.

4.10 Verkeer en parkeren

Aan de hand van de landelijk gehanteerde parkeercijfers uit de CROW-publicatie 381 is de parkeerbehoefte berekend. Voor het bepalen van de verkeersgeneratiecijfers is aangesloten bij de volgende kenmerken:

- Categorisering van de ontwikkeling: 'Koop twee-onder-een-kap'
- Stedelijkheidsgraad: 'sterk stedelijk'
- Gebiedscategorisering: 'rest bebouwde kom'
- Voor het bepalen van het rekencijfer zijn gemiddelde waarden aangehouden (min+max / 2) omdat de deviatie voor een ontwikkeling van deze omvang verwaarloosbaar is.

Koop, twee-onder-een-kap									
Parkeercijfers per woning									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		Aandeel bezoekers
	min	max	min	max	min	Max	min	max	0,3pp per woning
<i>Zeerstedelijk</i>	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
<i>Sterkstedelijk</i>	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
<i>Matig stedelijk</i>	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
<i>Weinig stedelijk</i>	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
<i>Niet stedelijk</i>	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Bron: Crow publicatie 381, 2019, CROW

Parkeercijfer: 2,0 parkeerplaatsen x 2 woningen = 4,0 parkeerplaatsen

Om te borgen dat ook daadwerkelijk in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat bij het bouwen en wijzigen van het bestaande gebruik, zoals toegestaan op grond van de geldende bestemmingen, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid en dat deze parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden. In het planvoornemen wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen per woning door middel van een dubbele oprit op eigen terrein.

Koop, twee-onder-een-kap									
Verkeersgeneratie per woning									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min	max	min	max	min	max	min	max	
<i>Zeerstedelijk</i>	5,0	5,8	5,9	5,7	6,9	7,7	7,4	8,2	
<i>Sterkstedelijk</i>	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	7,4	8,2	
<i>Matig stedelijk</i>	6,9	7,7	7,2	8,0	7,4	8,2	7,4	8,2	
<i>Weinig stedelijk</i>	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	
<i>Niet stedelijk</i>	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	

Bron: Crow publicatie 381, 2019, CROW

verkeersgeneratie is als volgt: $2 \times 7,8$ (gemiddelde van rest bebouwde kom, sterk stedelijk $7,4 - 8,2$) = 15,6 ritten per etmaal.

Deze ritten worden afgewikkeld via de Kapelstraat-Noord en Heuvelstraat-Binnenweg (eenrichtingsverkeer) en Beeldhouwerstraat. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van een extra woning ten opzicht van de betaande situatie. De toename van de verkeersdruk op het bestaande wegennet is hiermee verwaarloosbaar en aanpassingen aan het voorgenoemde worden niet voorzien.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk verkeersbeleid en voldoet aan de gestelde parkeernormen.

4.11 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het planvoornemen pas hiermee binnen de gestelde kaders van ruimtelijke ontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

- a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- b. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
- c. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van he Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van de sloop van een bestaande woning en de splitsing van het kavel en de realisatie van 2 geschakelde woningen. Voor een dergelijke activiteit is activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. het meest relevant. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Gelet op het aantal woningen, is deze activiteit niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien zou een milieueffectrapportage verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare

of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de toelichting is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gelet op de hierboven beschreven beoordeling is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.13 Duurzaamheid

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van duurzame woningen. De ambitie is te komen tot een energie neutrale ontwikkeling, met als doel te komen tot een EPC van 0,0 of wel 'nul op de meter'. Hiertoe zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd.

Tevens zal in het kader van de klimaatdoelstellingen worden ingezet op de bevordering van de klimaatbestendigheid van de ontwikkeling. De woningen zullen waar mogelijk worden voorzien van een groen dak om hittestress tegen te gaan. Tevens zorgt een groen dak voor de vertraagde afgifte van hemelwater. Aanvullend zal op het terrein een waterbergingsysteem worden gerealiseerd. Hierbij is de doelstelling al het hemelwater op het perceel binnen de plangrenzen te infiltreren.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Procedure

5.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Als gemeente maak je hiervoor gebruik van het e-formulier. De vragen in het e-formulier en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijk plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid. Het ingevulde e-formulier over de in het concept-ontwerpbestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk overleg kan dan als afgerond worden beschouwd. Er is geen noodzaak tot aanpassingen.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 12-10-2020 toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Ministerie van Defensie.

5.2.2 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

5.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt op te zijner tijd vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00143-0301. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke modelregels. De gemeente streeft namelijk naar (zoveel mogelijk) standaardisering van bestemmingen en planregels, zodat iedereen in Veldhoven gelijke rechten heeft. Maatwerk is soms nodig, om specifieke situaties goed te kunnen vastleggen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), dit zijn op nationaal niveau voorgeschreven richtlijnen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de naamgeving van artikelen en het kleurgebruik van bestemmingen.

Het bestemmingsplan is gericht op 'toelatingsplanologie'. De gedachte hierachter is dat iedereen zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat hij realiseert op zijn grondeigendom. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en of wat hij niet realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een ondergrond getekend.

6.3 Toelichting op de regels

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, die bestaan uit de begrippen en de wijze van meten.

Artikel 1. Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Wonen-geschakeld

Binnen de bestemmingen mag gewoond worden en zijn ook (onder voorwaarden) aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Zo mag niet meer dan 40% en niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen voor deze doeleinden worden gebruikt. Via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk een groter vloeroppervlak hiervoor te realiseren. Verder mag door het gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Bij de regels is een lijst met aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen die in ieder geval zijn toegestaan.

Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Voor de maat van de bouwvlakken is aangesloten bij de voorgenomen bouwplannen. Uitgangspunt bij het vastleggen van de bouwvlakken is dat de gevelrooilijn van de woningen aansluit op de die van het aangrenzende perceel aan de noordzijde. Op de verbeelding is het maximum aantal woningen op het perceel vermeld. De maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen op de verbeelding aangeduid.

6.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Artikel 4. Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 5. Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden door ongeschikte bouwdelen. Verder zijn kelders toegestaan waar gebouwen mogen worden gebouwd.

Ook is er een regeling opgenomen voor bestaande maten. Indien de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (volgens een verleende omgevingsvergunning) afwijken van de in de regels en op de verbeelding genoemde maten zijn de bestaande maten leidend.

Tenslotte zijn regels opgenomen over parkeren. Bij (nieuw)bouw dient altijd voldaan te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het bouwen strijdig met het bestemmingsplan.

Artikel 6. Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en de regels ten aanzien van het parkeren. Bij wijziging van gebruik dient altijd voldaan te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het gebruik strijdig met het bestemmingsplan.

Ook zijn regels opgenomen in verband met het zogenaamde vogelbeperkingengebied vanwege het nabijgelegen vliegveld Eindhoven. Er is een verbod voor de volgende vormen van grondgebruik en enkele functies binnen het plangebied:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- c. vishouderijen met extramurale bassins;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- a. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Er is een mogelijkheid af te wijken van dit indien kan worden aangetoond dat de belangen van de luchthaven Eindhoven niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7. Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullende regels gesteld in verband met de nabije ligging van het vliegveld Eindhoven. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)' geldt in aanvulling op wat verder in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen, maatvoeringen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 9-10. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.