



BA

Bestemmingsplan Zandoerleseweg 33-35

Toelichting

Gemeente Veldhoven



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Zandoerleseweg 33-35
Auteur(s):	Joost Nijssen
Gemeente:	Veldhoven
Projectnaam:	Zandoerleseweg 33-35, Veldhoven
Projectnummer:	21074
Datum:	7 maart 2023
Status:	vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beschrijving ontwikkeling	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	19
3.1	Nationaal beleid	19
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	29
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	33
4.1	Bodem	33
4.2	Geluid	34
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.4	Externe veiligheid	36
4.5	Geurhinder veehouderijen	37
4.6	Volksgezondheid	38
4.7	Bedrijven en milieuzonering	40
4.8	Milieueffectrapportage	41
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.10	Natuurwaarden	43
4.11	Watertoets	44
4.12	Beperkingen in verband met militair vliegveld Eindhoven	47
5	Uitvoerbaarheid	50
5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Procedure	50

6	Juridische opzet	52
6.1	Plansystematiek	52
6.2	Toelichting op de verbeelding	53
6.3	Toelichting op de regels	53

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 4: Quickscan natuurwaarden
- Bijlage 5: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 6: Notitie Ladder duurzame verstedelijking
- Bijlage 7: Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan "Zandoerleseweg 33-35" van de gemeente Veldhoven.

1.1 Aanleiding

Op het adres Zandoerleseweg 33-35 te Veldhoven, in het buitengebied tussen de kernen Oerle en Zandoerle, staan de gebouwen van een voormalige maalderij. Hier vond lange tijd op machinale wijze het malen van graan plaats. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd geleden beëindigd.

Initiatiefnemer Moeskops' Bouwbedrijf uit Bergeijk heeft het perceel met de gebouwen verworven, om ter plaatse een woonzorgvoorziening te realiseren. De bestaande gebouwen worden daarbij gesloopt. Een nieuw gebouwensemble wordt gerealiseerd. Dit biedt ruimte aan twee woongroepen voor personen met intramurale 24-uurszorg met in totaal 36 kamers.

De ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.



kadastrale situatie

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nummers 850 en 851. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.400 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1988, herziening Maalderij Zandoerleseweg", vastgesteld door de gemeenteraad op 9 mei 1995, waarin de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 1988", vastgesteld op 13 februari 1990, van toepassing worden verklaard. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer.



verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 1988, herziening Maalderij Zandoerleseweg"

Het plangebied heeft de bestemming 'Maalderij Ah(ma)'. Ter plaatse is toegestaan een maalderij met inbegrip van een dienstwoning, alsmede detailhandel in goederen gericht op de agrarische bedrijfsvoering. De goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan tien meter en de bouwhoogte niet meer dan vijftien meter. De bouwhoogte van de silo mag niet meer bedragen dan vijfentwintig meter.

De ontwikkeling kan niet worden uitgevoerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Dat is de reden dat een procedure tot herziening van het bestemmingsplan wordt doorlopen.

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.

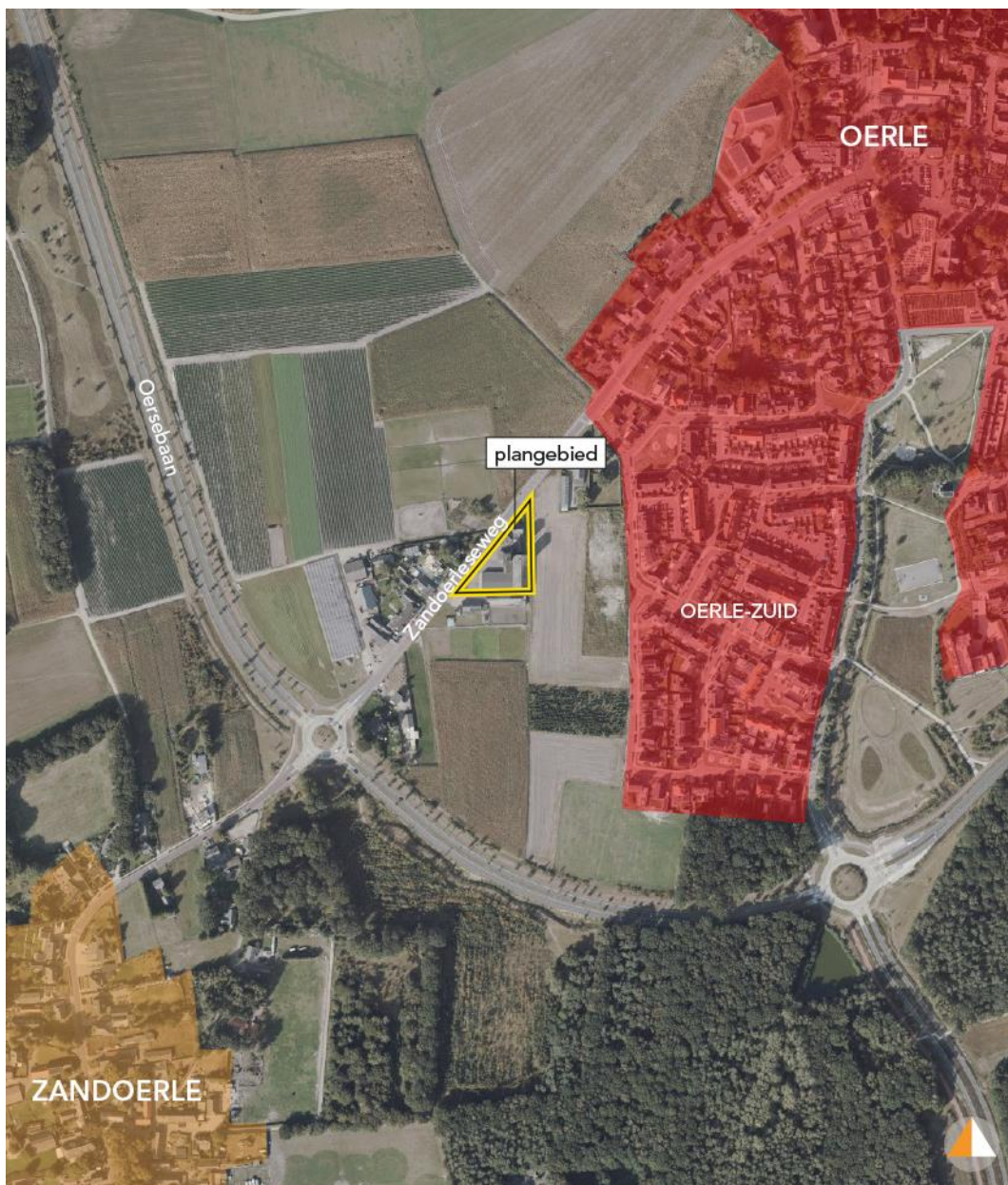
Na deze inleiding volgt hoofdstuk twee. Hierin staat de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Hoofdstuk drie bevat de beleidskaders en een motivatie hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de diverse beleidsdoelstellingen. Hoofdstuk vier geeft inzicht in de relevante planologische aspecten, al dan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

2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de wijdere omgeving van het plangebied weer.



wijdere omgeving

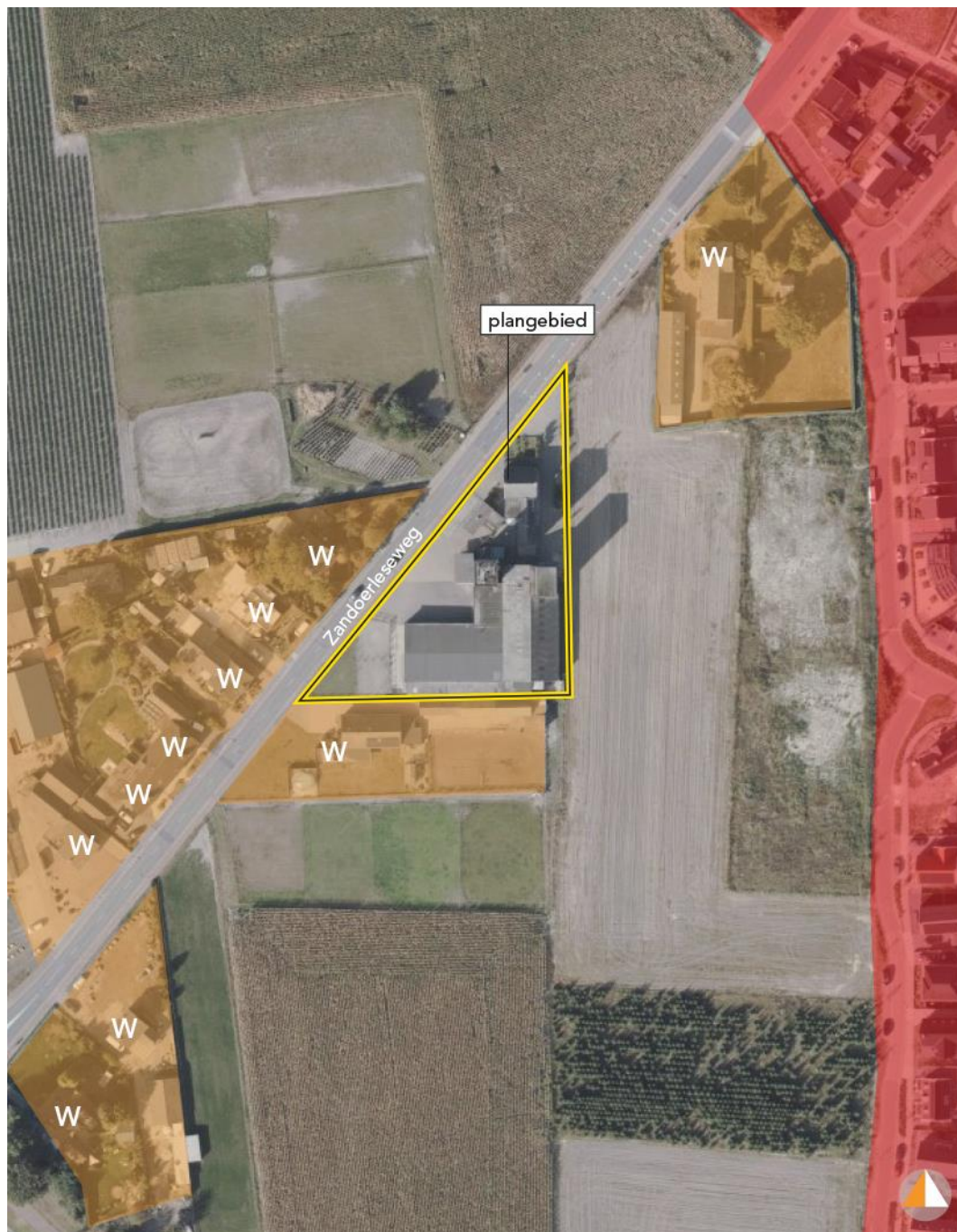
Het plangebied grenst aan de Zandoerleseweg, die van oudsher de verbinding vormt tussen (het centrum van) Oerle en de buurtschap Zandoerle. Lang bleef de Zandoerleseweg een weg zonder bebouwing. De maalterij uit 1933 is de oudste, nog aanwezige bebouwing. Inmiddels is de Zandoerleseweg een open bebouwingslint van voornamelijk woningen uit verschillende tijdsperiodes van na de Tweede Wereldoorlog. De organische verdichting van het lint vindt nog steeds plaats.

Vanaf de eeuwwisseling is de kern Oerle verder uitgebreid met onder meer de wijk Oerle-Zuid. De Zandoerleseweg is echter een vrijliggend bebouwingslint in het buitengebied gebleven. De afstand van het plangebied tot de dorpskern van Oerle, met diverse winkels, is ruim 500 meter.

De Zandoerleseweg heeft verkeerskundig gezien de functie van erftoegangsweg en sluit aan de zuidzijde aan op de gebiedsontsluitingsweg Oersebaan.

2.1.2 Directe omgeving

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied in zijn directe omgeving weer.



directe omgeving

Zoals aangegeven is het plangebied onderdeel van het open bebouwingslint Zandoerleseweg. De overige bebouwing aan het lint bestaat uit woonbebouwing uit verschillende perioden en van verschillende aard en omvang. Het betreft overwegend woningen van één bouwlaag met zadeldak.

2.1.3 Plangebied

Binnen het plangebied was tot rond 2003 een maalderij actief, waarin graan en veevoer in een motorisch aangedreven molen werden gemalen. De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit flinke bedrijfsgebouwen met flauwe zadeldaken en een markant silogebouw, dat tot in de wijde omtrek zichtbaar is. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig.

De gebouwen zijn bouwkundig gezien dermate slecht dat hergebruik ervan voor een ter plaatse wenselijke functie niet meer mogelijk is. Ook het markante silogebouw heeft een slechte bouwkundige staat.

Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Zandoerleseweg. Er is sprake van zeer brede inritten over nagenoeg de gehele lengte van het plangebied.

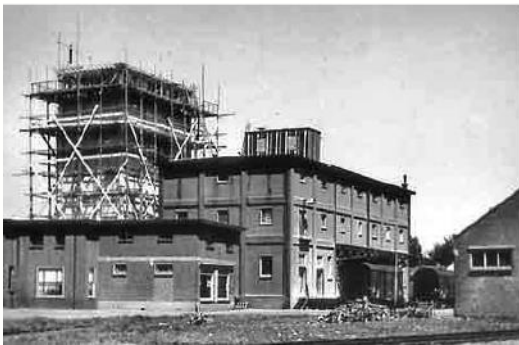
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

Vanwege de ongeschiktheid van de gebouwen voor hergebruik zullen deze alle worden gesloopt, inclusief bedrijfswoning. Daarbij zal ook alle terreinverharding worden verwijderd.

De initiatiefnemer realiseert ter plaatse een nieuw gebouw ten behoeve van een woonzorgvoorziening met 36 kamers voor alleenstaande ouderen met een intensieve zorgbehoefte (24-uurszorg). De voorziening zal bestaan uit twee woongroepen met elk 18 kamers. De woonzorgeenheden zijn te omschrijven als kleine studio's met afmetingen van een forse hotelkamer. Het dagelijks leven vindt met name plaats in de gezamenlijke woonkamers en de omsloten tuin. In de voorziening is 24 uur per dag zorgpersoneel aanwezig.

Vertrekpunt voor de architectuur is de industriële bebouwing van maalderijen; zowel de maalderij binnen het plangebied als andere maalderijen. Onderstaande afbeeldingen geven enkele referentiebeelden.



referentiebeelden maalderijen

Het nieuwe gebouw heeft een bebouwd oppervlak van ongeveer 920 m² en een hoogte van twee bouwlagen met schilddak. Op de begane grond worden de woonkamers en centrale voorzieningen aangebracht. De kamers worden gerealiseerd op de eerste verdieping en in de kaplaag. De bouwhoogte is maximaal elf meter.

Onderstaande afbeeldingen geven impressies van de nieuwbouw.



impressies bouwplan

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden vaak de kengetallen uit de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (2012) gehanteerd. Deze bevat echter geen kencijfers voor een woonzorgvoorziening. Daarom is gekozen voor een alternatieve rekenwijze:

- 1 Zoals aangegeven betreft het een woonzorgvoorziening voor personen met intramurale zorg. Deze personen zijn gebaat bij rust en regelmaat. Het bezoek is beperkt; er zijn geen bezoeken. Uit ervaring met vergelijkbare voorzieningen volgt dat een bewoner gemiddeld twee keer per week bezoek krijgt (van maximaal twee personen per keer). Twee bezoeken per persoon levert 72 bezoeken voor de woonzorgeenheden, ofwel gemiddeld tien à elf bezoeken per dag. Dit levert maximaal 22 verkeersbewegingen per etmaal op.
- 2 In de woonzorgvoorziening is 24 uur per dag personeel aanwezig in shifts van twee verzorgenden per woongroep gedurende acht uur. Dit betekent dagelijks twaalf personeelsleden die zorgen voor 24 verkeersbewegingen.
- 3 Dagelijks wordt de woonzorgvoorziening bevoorradt door maximaal vier leveranciers. Dit zorgt voor acht verkeersbewegingen per dag met kleine vrachtwagens.

Gezamenlijk zorgt de nieuwe situatie voor maximaal circa 54 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De bestaande brede inritten worden verwijderd en vervangen door één smallere inrit op de Zandoerleseweg. De capaciteit is voldoende om de verkeersgeneratie te kunnen verwerken.

Parkeren

Voor een goed functioneren van de ontwikkeling en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet de ontwikkeling voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 is de parkeerbehoefte berekend.

De norm voor verpleeg- en verzorgingstehuizen bedraagt 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor 36 wooneenheden zijn daarom afgerond 22 parkeerplaatsen nodig. In het definitief ontwerp van het terrein zullen deze parkeerplaatsen worden opgenomen. Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is in de planregels geborgd.

2.2.3 Groen en water

Het plangebied is op dit moment nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Alle bebouwing en verharding zullen worden verwijderd.

Rondom het gebouw wordt een flinke tuin aangelegd met inheemse beplanting. Aan de oost- en zuidzijde wordt opgaande beplanting aangebracht om het gebouw landschappelijk in te passen. Om de tuin wordt een hekwerk aangebracht, zodat de bewoners er veilig kunnen verblijven. Waar mogelijk worden terreinverhardingen met open bestrating aangelegd.

Er wordt geen oppervlaktewater aangebracht. Om verdrinkingsgevaar uit de weg te gaan worden bovengrondse voorzieningen voor hemelwaterberging buiten het hekwerk aangebracht.

2.2.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in circulair bouwen, energietransitie, klimaatbestendigheid en vergroting biodiversiteit.

Circulair bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur zijn grondstoffen nodig. Van alle grondstoffen is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Bovendien brengt het winnen van grondstoffen veel vervuiling met zich mee. Door circulair te bouwen wordt ingezet op zo min mogelijk gebruiken van nieuwe grondstoffen en het voorkomen van vervuiling door winning, transport en verwerking van de grondstoffen. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn.

De wijze waarop circulair bouwen wordt toegepast, vindt plaats in de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het terrein.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- De woonzorgvoorziening wordt 'aardgasvrij' gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken.
- Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen geplaatst, die de benodigde elektrische energie zullen verzorgen.
- Voor de verwarming van het gebouw wordt gebruik gemaakt van warmtepompen.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- Rondom het gebouw wordt een flinke tuin aangelegd. De bomen zorgen door schaduwwerking voor de nodige verkoeling. Het is daardoor op warme dagen aangenaam om buiten te verblijven.
- Het hemelwater vanaf de daken en verharde oppervlakken wordt geborgen in bovengrondse bergingsvoorzieningen en vervolgens in de bodem geïnfiltreerd. Hierdoor wordt wateroverlast voorkomen en blijft het water in het gebied om zodoende verdroging tegen te gaan.
- Waar mogelijk wordt de terreinverharding in grasbetonstenen uitgevoerd. Deze zijn deels waterdoorlatend en geven een groenere aanblik.

Vergroting biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan onze voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens.

Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit. Onderhavig plan voorziet hierin door de tuin in te richten met gebiedseigen soorten. Daarnaast is er het voornemen van de initiatiefnemer om delen van het gebouw van groene gevels te voorzien en om in de gevels nestkasten voor vogels (huismus en gierzwaluw) en vleermuizen aan te brengen.

3 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.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn éérentwintig nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

- 1 Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- 2 Duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen.
- 3 Zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's.
- 4 Stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 juli 2022) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

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

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Doordat de ontwikkeling voldoet aan het overige ruimtelijke beleid, voldoet de ontwikkeling aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijkeordeningstaken van de rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt in de nabijheid van het militaire vliegveld Eindhoven. Paragraaf 4.12 bevat een toetsing van de ontwikkeling aan het beperkingen vanuit het militaire vliegveld.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen: de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Deze 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. De tekst van artikel 3.1.6 Bro luidt: *“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.”*

Analyse

De ontwikkeling bestaat uit een woonzorgvoorziening voor 36 dementerende ouderen en kan als een stedelijke ontwikkelingen worden beschouwd. Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom noodzakelijk.

Motivering behoefte

ABF Research uit Delft heeft onderzoek verricht naar de behoefte aan de woonzorgvoorziening binnen het planvoornemen: notitie “Toekomstige vraag naar wonen met zorg in Veldhoven” (2 december 2022, nr. 22042-0021 Fortuna). De notitie is bijgevoegd als bijlage 6.

ABF Research constateert dat het aantal personen met een intramurale zorgvraag in Veldhoven naar verwachting zal groeien, maar dat de capaciteit van intramurale instellingen niet zal toenemen. ABF Research concludeert dan ook dat het realiseren van extra capaciteit buiten de muren van de huidige zorginstellingen gewenst en urgent is. Het planvoornemen past ruimschoots binnen de gewenste uitbreiding van verpleegzorgplaatsen in Veldhoven.

Motivering bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling wordt buiten het bestaande stedelijk gebied gerealiseerd. De flinke behoefte aan woningen en aan het wonen gerelateerde voorzieningen kan niet geheel binnen de stedelijk gebieden van Veldhoven gerealiseerd worden. Uitbreiding is onvermijdbaar. Doordat gebruik gemaakt wordt van een vrijkomende locatie leidt de ontwikkeling niet tot een toename van het stedelijk ruimtegebruik. Het plangebied ligt in rustig buitengebied, maar op korte afstand van de dorpskern: gunstig voor een woonzorgvoorziening.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant.
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit. Paragraaf 2.2.4 beschrijft hoe de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een Omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.2.1.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdopgaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 Werken aan de Brabantse energietransitie.
- 2 Werken aan een klimaatproof Brabant.
- 3 Werken aan een slimme netwerkstad.
- 4 Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Paragraaf 2.2.4 bevat een beschrijving van hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de energietransitie.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
De ontwikkeling is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.

- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De ontwikkeling vindt plaats in de vorm van hergebruik van een vrijkomende locatie in het buitengebied, op korte afstand van het dorps hart van Oerle. Er is sprake van een rustige woonomgeving met voorzieningen nabij.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De ontwikkeling voorziet in de bouw van een woonzorgvoorziening voor dementerende ouderen en draagt in brede zin bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Conclusie

De ontwikkeling geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 16 november 2021) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk drie opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- Afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies.
- Afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken.
- Afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'landelijk gebied' met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Artikel 3.73 IOV biedt de mogelijkheid tot de nieuwvesting van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel, mits:

- 1 De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- 2 Er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt.
- 3 Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- 4 Het geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking betreft.

- ad 1 De Omgevingsvisie Veldhoven (zie paragraaf 3.4.1) voorziet kleinschalige ontwikkelingen op vrijkomende locaties in het buitengebied. De ontwikkeling leidt tot hergebruik van een vrijkomende locatie en is relatief kleinschalig.
- ad 2 Er is sprake van de nieuwvestiging van één maatschappelijke functie.
- ad 3 Behalve de markante silo worden alle gebouwen van de maalderij gesloopt. Voor de woonzorgvoorziening wordt een nieuw gebouw gerealiseerd.
- ad 4 Voorliggend bestemmingsplan bevat geen van genoemde functies.

De bescherming van gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Artikel 3.29 IOV schrijft voor dat de bestemming mede gericht moet zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en kenmerken. Paragraaf 4.9 bevat hiervan een uitwerking.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.
- Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

- 1 Zorgvuldig ruimtegebruik
De ontwikkeling betreft het hergebruik van een vrijgekomen bouwperceel in het landelijk gebied. Daarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 2 Toepassing lagenbenadering
Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop de ontwikkeling is gebaseerd.
- 3 Meerwaardecreatie
De ontwikkeling omvat niet alleen het realiseren van een woonzorgvoorziening voor dementerende ouderen, maar betekent ook het behoud van de karakteristieke silo van de maalderij als herkenningspunt in het landschap.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering. De wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 3.4.3, waarin het plan aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen wordt getoetst.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

De negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE), waaronder Veldhoven, hebben in de periode van 2017 tot 2019 afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen en de verdeling van dat aantal over de verschillende gemeenten. Dit proces, waarin de Provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken zijn betrokken heeft geleid tot de volgende beleidsdocumenten:

- Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (2017)
- Visie op Wonen (2018)
- Woondeal (2019)

3.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven en Visie op Wonen

In het Afsprakenkader en de Visie op Wonen is een aantal doelen opgenomen:

- A Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit.
- B Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw)woningaanbod in het gehele SGE. Daarbij gelden de 7 Brainport Principes (zie Analyse) overal, maar het resultaat kan verschillend zijn (Level Playing Field).
- C Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE.
- D Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de "gezonde, slimme en duurzame stad".

De doelen worden behaald door:

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

Analyse

Bij woningbouwontwikkelingen worden vervolgens de zeven Brainport Principes toegepast:

- 1 Koesteren van identiteit.
De ontwikkeling leidt weliswaar tot het verdwijnen van een markant bouwwerk, het nieuwe gebouw past echter qua aard en omvang in het gebied. Daardoor blijft de identiteit van het gebied behouden.
- 2 Ruimte voor innovatie.
De ontwikkeling is niet specifiek innovatief, maar staat innovatie niet in de weg.
- 3 Vraaggericht ontwikkelen.
Er is een toenemende behoefte aan woonzorgvoorzieningen voor dementerende personen. De ontwikkeling voorziet hierin.
- 4 Invloed voor bewoners.
De voorgenomen ontwikkeling komt tot stand in nauwe samenwerking tussen projectontwikkelaar en de zorgaanbieder, zodat optimaal kan worden ingespeeld op de eisen en wensen van de doelgroep. Daarnaast heeft een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden, zie paragraaf 5.2.1.
- 5 Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus.
De ontwikkeling voorziet in een rustige woonomgeving op korte afstand van het dorpshart van Oerle.
- 6 Benutting regionaal schaalniveau.
Ondanks de relatieve kleinschaligheid woonzorgvoorziening, heeft deze een regionale functie.
- 7 Gezonde verstedelijking.
De ontwikkeling vindt plaats op een vrijkomende locatie. Er is geen sprake van nieuw stedelijk ruimtegebruik.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het Afsprakenkader Wonen en de Visie op Wonen.

3.3.2 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 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 zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze behoefteaming 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, waaronder Zilverackers (Veldhoven). Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024.

Analyse

De ontwikkeling betreft een woonzorgvoorziening voor 36 dementerende personen in twee woongroepen. Hoewel het een woonvoorziening betreft zijn de in de Woondeal opgenomen afspraken niet van toepassing, omdat het niet om reguliere woningbouw gaat maar om een maatschappelijke voorziening.

Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie geeft Veldhoven aan waar op wordt ingezet bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

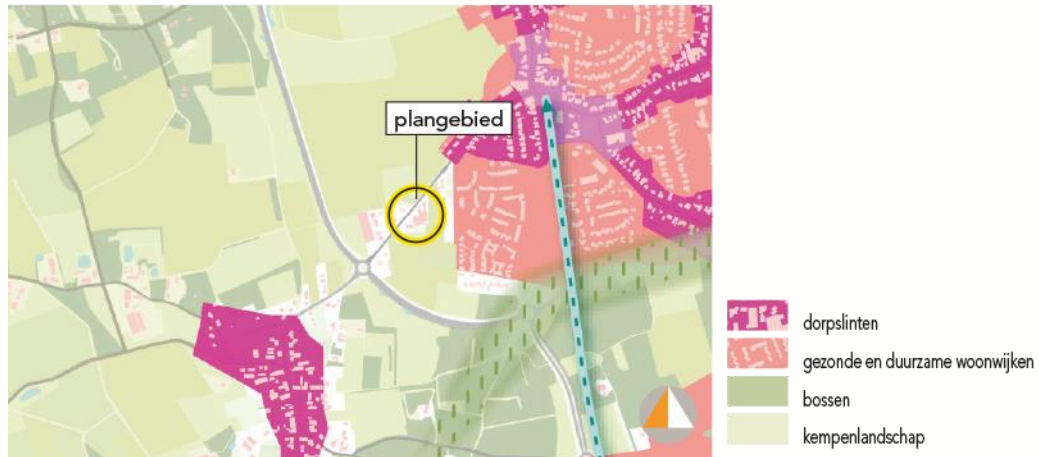
Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

- 1 Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
- 2 Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
- 3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

Analyse

De Omgevingsvisie Veldhoven bevat drie kernopgaven:

- 1 Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten.
Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de visiekaart van de Omgevingsvisie.



uitsnede visiekaart Omgevingsvisie

Onder deze eerste kernopgave valt de strategische keuze tot kleinschalige herontwikkeling van vrijkomende locaties in het buitengebied. De omschakeling naar maatschappelijke voorzieningen is hierbij specifiek genoemd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van een bestaand bouwperceel naar een maatschappelijke voorziening in de vorm van een woonzorgvoorziening voor ouderen met dementie. Deze ontwikkeling sluit aan bij de kernopgave.

- 2 Verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad.

Deze kernopgave is met name gericht op bedrijfsactiviteiten en daarom niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat de voorgestane ontwikkeling geen belemmering vormt voor de uitwerking van deze kernopgave.

- 3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

Binnen deze kernopgave behoort enerzijds het invulling geven aan de energietransitie en anderzijds het behoud en de versterking van de landschappelijke verscheidenheid. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig, maar heeft door het behoud van de kenmerkende silo een positief effect op het landschap.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen c.q. sluit aan bij de kernopgaven in de Omgevingsvisie Veldhoven.

3.4.2 Woonvisie 'Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder'

De woonvisie 'Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder' geeft een doorkijk naar het wonen in Veldhoven (zowel vanuit de technische als sociaal-maatschappelijke kant bezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren.

Analyse

In Veldhoven is sprake van demografische veranderingen, waarin een toename van het aantal 65-plussers en een afname van het aandeel 30 tot 45 jarigen zichtbaar is. Daaraan gekoppeld is de 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).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woonzorgvoorziening voor personen met dementie en geeft daarmee invulling aan de behoefte aan woonruimte voor mensen met een zorgvraag.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2016.

3.4.3 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het 'stedelijk gebied' gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 3.2.2. De Kempengemeenten hebben gezamenlijk een uitwerking van deze verplichting opgesteld: Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Hoewel de gemeente Veldhoven niet tot de Kempen behoort, volgt zij deze notitie ook. In deze paragraaf wordt deze notitie toegepast op de ontwikkeling.

Categorie-indeling en mate van investering

De landschapsinvesteringsregeling bevat een categorie-indeling van ontwikkelingen:

- Categorie 1: geen of een verwaarloosbare impact ten opzichte van het huidige gebruik → geen landschappelijke tegenprestatie nodig.
- Categorie 2: een beperkte impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke investering vereist.

De ontwikkeling betreft de nieuwvestiging van een niet-agrarische voorziening en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist. De mate van investering bedraagt 20% van de waardevermeerdering van de grond.

Berekening benodigde investering

De waarde van de grond wordt berekend met behulp van de in de afstemmingsnotitie opgenomen (forfaitaire) bedragen:

- Uitbreiding bestemmingsvlak niet-agrarische bedrijf: € 75/m².
- Uitbreiding bouwmogelijkheden niet-agrarische bedrijf: € 155/m²

- Forfaitair bedrag bestemmingsval Groen: € 1/m²

Tabel 1 en Tabel 2 bevatten de waarde van de gronden in de bestaande en nieuwe situatie.

Onderdeel	Oppervlakte	Bedrag	Waarde
bestemming 'Maalderij' zonder bouwvlak	830 m ²	€ 75/m ²	€ 62.250
bouwvlak	2.570 m ²	€ 155/m ²	€ 398.350
Totaal	3.400 m ²	-	€ 460.600

Tabel 1: waarde van de gronden bestaande situatie

Onderdeel	Oppervlakte	Bedrag	Waarde
bestemming 'Maatschappelijk' zonder bouwvlak	1.540 m ²	€ 75/m ²	€ 115.500
bouwvlak	1.060 m ²	€ 155/m ²	€ 164.300
bestemming 'Groen'	800 m ²	€ 1/m ²	€ 800
Totaal	3.400 m ²	-	€ 280.600

Tabel 2: waarde van de gronden planvoornemen

De ontwikkeling voorziet in de afname van zowel de oppervlakte van het bestemmingsvlak als de oppervlakte van de bouwmogelijkheden. Toepassing van de forfaitaire bedragen leidt dan ook tot een afname van de grondwaarde. Dat betekent dat een landschappelijke inpassing volstaat.

Wijze van investering

Zoals uit het voorgaande blijkt, volstaat een landschappelijke inpassing. De aanleg van opgaand groen aan de oost- en zuidzijde van het gebouw voorziet in de landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt het terrein tussen het gebouw en de Zandoerleseweg groen ingericht. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, dat als bijlage bij de planregels is gevoegd.

Wijze van borging

De borging van de landschappelijke inpassing is verzorgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Deze stelt dat er sprake is van strijdig gebruik van de woonzorgvoorziening, als de landschappelijke inpassing niet (tijdig) wordt aangelegd en niet in stand wordt gehouden.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Een voorgenomen ontwikkeling moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma uit Middelbeers een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend en aanvullend bodem- en verkennend asbestonderzoek" (13 mei 2020, nr. 2000550). Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 bijgevoegd.

Lankelma concludeert het volgende: hoewel ten oosten van het bestaande gebouw een kleine verontreiniging (<25 m³) met zink boven de interventiewaarde is aangetroffen, zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van deze verontreiniging moeten vooraf aan de gemeente gemeld worden met een Plan van Aanpak. De graafwerkzaamheden kunnen pas gestart worden na instemming van de gemeente op het Plan van Aanpak. Verspreiding van deze met zink sterk verontreinigde grond is een overtreding op de zorgplicht uit de Wet bodembescherming.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaaï. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Analyse

Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Zandoerleseweg en de Oersebaan. Om de gevelbelasting van het nieuwe woonzorggebouw inzichtelijk te maken heeft K+ Adviesgroep uit Echt een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport " Zandoerleseweg 33 te Veldhoven, Optredende geluidbelasting wegverkeerslawaaï" (14 september 2022, nr. Rm210887aaA0). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

K+ concludeert dat als gevolg van het wegverkeer over de Zandoerleseweg wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschreden. De berekende geluidbelasting (tot maximaal 52 dB) blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde. Het doorlopen van een procedure om hogere geluidwaarde is noodzakelijk. De berekende geluidbelasting is zodanig dat een standaardgevel volstaat om aan het niveau van een goed binnenklimaat (33 dB) te voldoen.

De beoordeling van het vliegverkeerslawaaï is opgenomen in paragraaf 4.12.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaaï als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een voorgenomen ontwikkeling zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor de ontwikkeling zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 27299 (hoek Zandoerleseweg-Oude Kerkstraat) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	16,0 µg/m ³	15,6 µg/m ³	10,7 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	17,8 µg/m ³	17,9 µg/m ³	15,0 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	10,8 µg/m ³	11,3 µg/m ³	8,7 µg/m ³
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,2	6,3	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De (negatieve) effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn onderzocht door de verkeersgenaratie in te vullen in de NIBM-rekentool. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	54
Aandeel vrachtverkeer	14,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening volgt dat het plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 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):

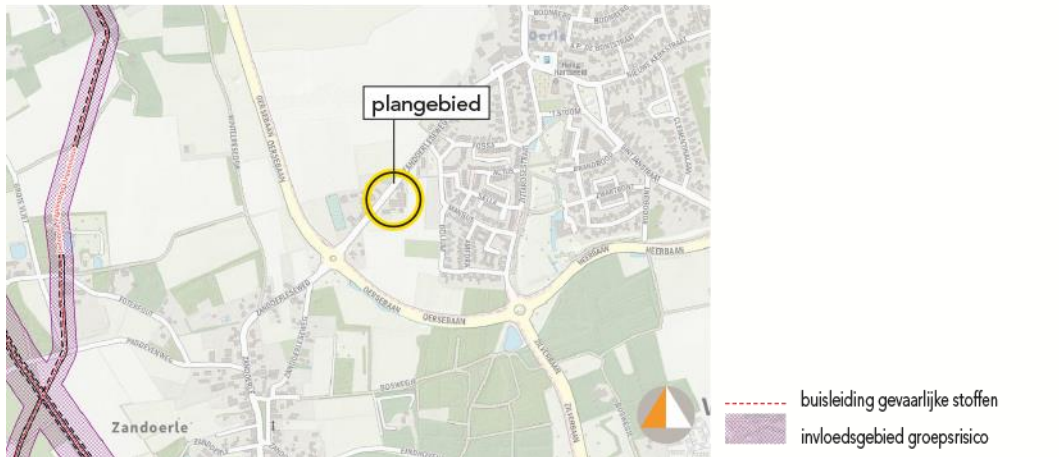
- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de 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 tien 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).

Analyse

De nieuwe woon/zorgvoorziening is een nieuw kwetsbaar object. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart.



uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid

Uit de kaart volgt dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op de ontwikkeling. Er zijn geen externe veiligheidsrisico's. Een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een voorgenomen ontwikkeling met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De nieuwe woningen van de ontwikkeling betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

In de wijdere omgeving van het plangebied liggen een aantal veehouderijen. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Onderstaande afbeelding geeft de achtergrondbelasting weer.



achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

Veehouderijen

Uit onderzoek is gevestigd dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deel geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- Geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer tot nieuwe woningen.
- Pluimveehouderijen: binnen een afstand van 1 kilometer tot nieuwe woningen.
- Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Analyse

Het plangebied ligt op circa 750 meter van de geitenhouderij Toterfout 13, waar volgens de geldende vergunning maximaal 1.027 geiten mogen worden gehouden. Het plangebied ligt niet binnen 1 kilometer van overige veehouderijen.

De GGD Brabant heeft een advies uitgebracht, waarin is geconstateerd dat de ontwikkeling niet voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarden voor bouwen nabij geitenhouderijen en wordt geadviseerd de toekomstige bewoners (of diens vertegenwoordigers) op de hoogte te brengen van de mogelijke gezondseffecten die ter plaatse spelen.

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

De ontwikkeling ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

De ontwikkeling ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim drie kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- De ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen.
- Omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van de ontwikkeling is een rustig buitengebied. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed ontwikkeling op omgeving

De ontwikkeling betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op ontwikkeling

Op het adres Zandoerleseweg 54 is een kwekerij van onder meer asperges gevestigd. Naast de teelt in de volle grond, zijn er kassen aanwezig. In de genoemde VNG-handreiking is een tuinbouwbedrijf met kassen (SBI-codes 011, 012, 013) opgenomen als een categorie 2-bedrijf met een richtafstand van 30 meter. De afstand van het bestemmingsvlak bedrijf tot het plangebied bedraagt ongeveer 30 meter. De woonzorgvoorziening ligt op ruim meer dan 30 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen inrichtingen actief, die invloed hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

De ontwikkeling behoort niet tot de in de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Gelet op de resultaten uit de in dit hoofdstuk opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

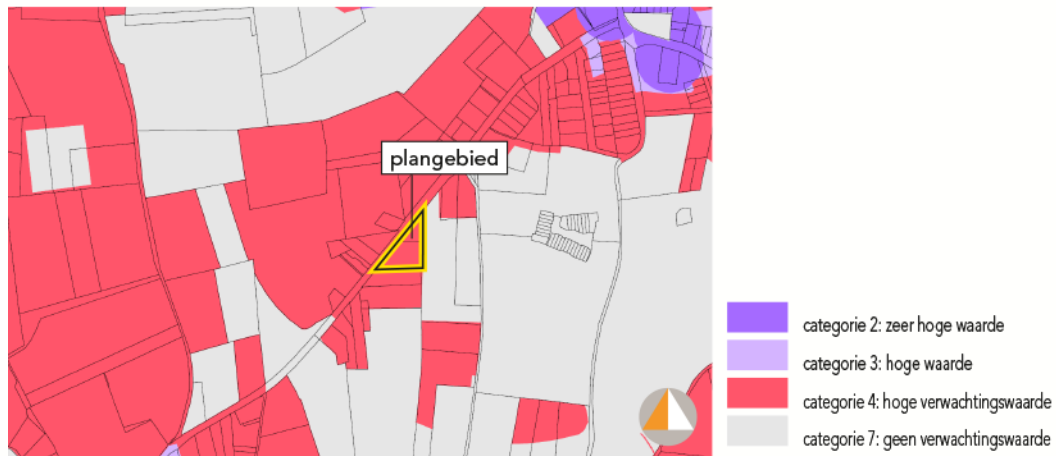
De ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

De gemeente Veldhoven heeft de Archeologische Beleidskaart 2014 vastgesteld, waarop het plangebied in de zone "hoge verwachtingswaarde" ligt, zie onderstaande afbeelding. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van 0,4 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. De ontwikkeling overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.



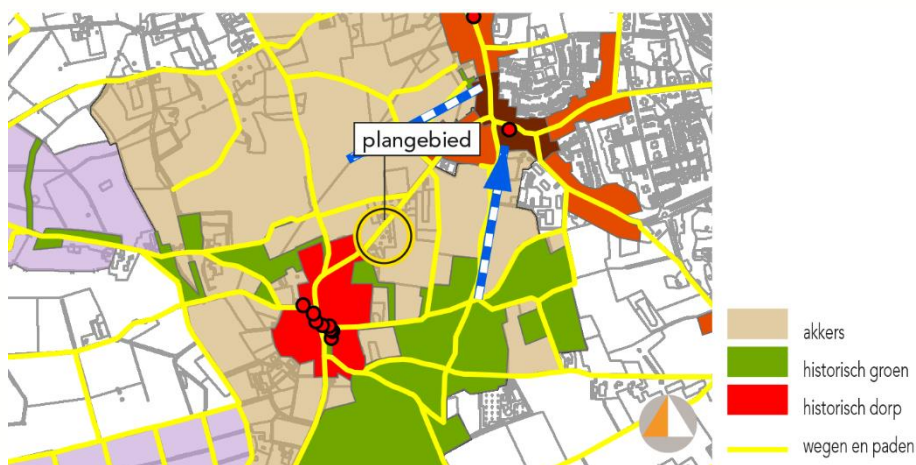
uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart 2014

In de omgeving van het plangebied zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij verschillende structuren en sporen zijn aangetroffen. Hoewel de kans op het aantreffen van archeologische resten reëel is, is nauwkeurig onderzoek momenteel niet mogelijk, omdat het plangebied grotendeels bebouwd en verhard is.

Om de mogelijk aanwezige archeologische resten te beschermen is in voorliggend bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze verplicht het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan werkzaamheden in de bodem.

Cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.



uitsnede gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied ligt binnen een akkerzone. Het betreft hier het open 'akkercomplex Zandoerle', met een bolle ligging, steilranden en zandwegen. Daarnaast liggen er relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. De te behouden waarden betreffen onder meer het akkercomplex (met relief, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe invulling van een intensief bebouwde locatie. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve invloed op het akkercomplex.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Diverse wegen en paden in de omgeving van het plangebied zijn aangewezen als lijnelementen met historisch-geografische waarde. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze elementen.

De ontwikkeling tast geen cultuurhistorische waarden aan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van circa 190 meter kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Bijlage 3 bevat een stikstofdepositie-onderzoek, waaruit volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

Buro Maerlant uit Dussen heeft een quickscan naar aanwezige natuurwaarden in het plangebied en aansluitend een nader onderzoek naar broedvogels en vleermuizen uitgevoerd: rapport “Veldhoven Zandoerleseweg 33-35, Nader onderzoek natuur” (30 november 2021/2). Het rapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Buro Maerlant concludeert dat de ontwikkeling niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

- Voorafgaand aan de sloop een mitigatieplan wordt opgesteld (en opgevolgd), waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met het in de gebouwen verblijvende vleermuizen en op welke wijze in het terugbrengen van verblijfsplaatsen wordt voorzien.
- Werkzaamheden als sloop van de gebouwen en verwijdering van opgaande beplanting buiten het broedseizoen van vogels (na 15 augustus en vóór 1 maart) plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Water als basis voor de toekomstige leefomgeving’. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en het Integraal beheerkader openbare ruimte. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen. Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambities beschreven:

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en, als het niet anders kan, dan pas afvoeren.
- Perceel eigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater.
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel zijn de volgende regels van toepassing, die hierna verder worden uitgewerkt:

- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens.
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven 500 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.

Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

De totale oppervlakte van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 1.700 m².

Berekening bergingsopgave

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

$$\text{bergingsopgave (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt één. Toepassing van de rekenregel op de ontwikkeling leidt tot een bergingsopgave van 102 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

Buiten de hekwerk van de tuin wordt een bovengrondse bergings- en infiltratievoorziening aangelegd. De gemiddeld kleinste diepte van de grondwaterspiegel is voldoende groot om een goed functionerende voorziening aan te leggen. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal de voorzieningen worden uitgewerkt.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Zandoerleseweg geloosd worden.

4.12 Beperkingen in verband met militair vliegveld Eindhoven

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Eindhoven. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn verrat in:

- 1 Een geluidzonering.
- 2 Een obstakelbeheergebied.
- 3 Een radarverstoringgebied.
- 4 Een vogelbeheersgebied.
- 5 Een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industriellawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Geluidzonering

De geluidbelasting als gevolg van het militair vliegveld bevat twee onderdelen:

- Het geluid afkomstig van het vliegverkeer.
- Het geluid afkomstig van de overige activiteiten op het vliegveldterrein.

Geluidbelasting vliegverkeer

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Mede doordat het plan geen toevoeging van geluidgevoelige objecten omvat, voldoet het plan aan de voorwaarden van de geluidzonering.

Geluidbelasting overige activiteiten

De geluidbelasting van de overige activiteiten van het vliegveld zijn uitgedrukt in geluidscontouren, die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan voor het buitengebied: 'geluidzone - industrie'. Daaraan is de regel verbonden dat in deze zone geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

De ontwikkeling ligt buiten de 'geluidzone - industrie'.

Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

- 1 De funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van 1,2° oploopt tot 45 meter.
Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.
- 2 Het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 65 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 3,6° over een afstand van 2 km tot een hoogte van 160 meter boven NAP.
Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 24 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 41 meter boven maaiveld gebouwd worden. De in voorliggend bestemmingsplan toegestane bouwhoogten blijven daar ruim onder.

- 3 Het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter.

Het plangebied ligt in het deelgebied waar de hoogte maximaal 42,4 meter boven NAP ofwel circa 23 meter boven maaiveld mag bedragen. De bestaande silo is hoger dan 23 meter. De hoogte van de nieuwe gebouwdelen blijft daar onder.

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld Eindhoven beschikt niet over een eigen radarsysteem. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met radarsystemen. Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa zes km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

De ontwikkeling omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben. De ontwikkeling voldoet daardoor aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

5.2 Procedure

5.2.1 Omgevingsdialoog

Op 24 mei 2021 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het verslag daarvan is opgenomen als bijlage 5.

5.2.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan overlegpartners. Hieronder zijn de ingekomen reacties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure, maar geeft de volgende aandachtspunten mee:

- Het Waterschap vraagt aan de gemeente om bij de aanvraag omgevingsvergunning de waterberging, zoals in paragraaf 4.11 aangegeven, nader uit te laten werken. Bij deze uitwerking moet ook gedacht worden aan extreme en langdurige regenperiodes, zodat er geen wateroverlast bij derden ontstaat. Door de erfverharding slim in te richten kan er veel water al in de omgeving naar de bodem infiltreren.

- Het Waterschap adviseert om de ondergrond van het deel van de erfverharding dat wordt aangelegd met graskeien (halfverharding) niet volledig dicht te maken. Daardoor kan hemelwater infiltreren en wordt het niet versneld afgevoerd. Oppervlaktewater is namelijk niet aanwezig in deze omgeving dat te maken heeft met diepe grondwaterstanden.
- Het Waterschap geeft aan dat het wenselijk is om alleen het huishoudelijk afvalwater en niet het schoon hemelwater op de rioleren te lozen.

Deze aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitvoering van het plan.

Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie geeft aan dat geen bezwaar te hebben tegen de voorziene ontwikkeling van een zorginstelling (wonen), omdat deze geen defensiebelangen raakt.

Gasunie

Gasunie heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan omdat hun belangen niet worden geraakt.

5.2.3 Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 7 oktober 2022 tot en met donderdag 17 november 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. Bijlage 7 bevat de "Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen".

5.2.4 Vaststelling

Dit bestemmingsplan is op 7 maart 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

6 Juridische opzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00154. 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 papieren en digitale verbeeldingen er anders uitzien omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. Dat wil zeggen dat de rechter deze versie zal toetsen. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De bestemming(en) en de aanduiding(en) 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. Om de papieren versie van het plan goed te kunnen lezen is 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 zijn begrippen opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de betekenis die aan het begrip is gegeven.

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 twee 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 - Groen

Binnen deze bestemming is de landschappelijke inpassing van het gebouw verzekerd.

Artikel 4 - Maatschappelijk

Deze bestemming staat de bouw van een woonzorggebouw toe voor maximaal 36 personen die 24-uurszorg behoeven. Daarnaast biedt deze bestemming ruimte aan de aanleg van een tuin en van een parkeerterrein.

Artikel 5 - Waarde - Archeologie 1

Ter bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische resten, bevat deze dubbelbestemming een onderzoeksplicht voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m².

6.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk drie 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 6 - 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 7 - Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden door ondergeschikte 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 8 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en de regels ten aanzien van het parkeren.

Artikel 9 - Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullende regels gesteld in verband met de nabije ligging van het vliegveld Eindhoven, betreffende het Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS).

Artikel 10 - 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.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk vier 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.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 4: Quicksan natuurwaarden

Bijlage 5: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 6: Notitie Ladder duurzame verstedelijking

Bijlage 7: Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlage 1

Bodemonderzoek

Bijlage 2

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3

Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 4

Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5

Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 6

Notitie Ladder duurzame verstedelijking

Bijlage 7

Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl