

BESTEMMINGSPLAN NIEUWSTRAAT 15, 17 EN 19

TOELICHTING
NL.IMRO.0861.BP00158-0401

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 15 oktober 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Nieuwstraat 15, 17 en 19
IMRO idn	NL.IMRO.0861.BP00158-0401
Versie voorontwerp	14 juni 2022, aangevuld met onderzoeken 9 december 2022
Versie ontwerp	17 mei 2023
Vastgesteld	15 oktober 2024
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanvraag bestemmingsplan	7
1.2 Aanleiding en doel	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3.1 Ligging van het plangebied	7
1.3.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.4 Geldend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Bestaande situatie	10
2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur	10
2.2.2 Bestaande situatie plangebied	11
2.3 Toekomstige situatie	13
2.4 Beeldkwaliteit	14
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Nationaal beleid	16
3.2.1 Nationale omgevingsvisie	16
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.3 Provinciaal beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	20
3.3.2 Brabantse omgevingsverordening	21
3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.3.4 Brabantse agenda wonen	25
3.4 Regionaal beleid	26
3.4.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)	26
3.4.2 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven	27
3.4.3 Woondeal	29
3.5 Gemeentelijk beleid	30
3.5.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport	30
3.5.2 Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'	33
3.5.3 Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit	34
3.5.4 Groenbeleidsplan	37

3.5.5	Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	37
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Bodemkwaliteit	39
4.2.1	Beleidskader	39
4.2.2	Toets	39
4.3	Geluid	40
4.3.1	Beleidskader	40
4.3.2	Toets	41
4.4	Luchtkwaliteit	42
4.4.1	Beleidskader	42
4.4.2	Toets	43
4.5	Bedrijven en milieuzonering	45
4.5.1	Beleidskader	45
4.5.2	Toets	46
4.6	Externe veiligheid	47
4.6.1	Beleidskader	47
4.6.2	Toets	48
4.7	Geur	50
4.7.1	Beleidskader	50
4.7.2	Toets	51
4.8	Archeologie	52
4.8.1	Beleidskader	52
4.8.2	Toets	53
4.9	Cultuurhistorie	55
4.9.1	Beleidskader	55
4.9.2	Toets	55
4.10	Water	58
4.10.1	Beleidskader	58
4.10.2	Toets	62
4.11	Flora en fauna	65
4.11.1	Beleidskader	65
4.11.2	Toets	66
4.12	Gezondheid	70
4.12.1	Beleidskader	70
4.12.2	Toets	71
4.13	Verkeer en parkeren	72
4.13.1	Verkeer	72
4.13.2	Parkeren	72

4.14	Kabels en leidingen	73
4.14.1	Beleidskader	73
4.14.2	Toets	73
4.15	Duurzaamheid	74
4.15.1	Beleidskader	74
4.15.2	Toets	74
4.16	Milieueffectrapportage	74
4.16.1	Beleidskader	74
4.16.2	Toets	75
5.	UITVOERBAARHEID	76
5.1	Economische uitvoerbaarheid	76
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
5.2.1	Samenspraak	76
5.2.2	Vooroverleg	76
5.2.3	Zienswijzen	77
6.	JURIDISCHE PLANLOPZET	78
6.1	Plansystematiek	78
6.2	Toelichting op de verbeelding	78
6.3	Toelichting op de regels	79
6.3.1	Inleiding	79
6.3.2	Inleidende regels	79
6.4	Bestemmingsregels	79
6.4.1	Groen	79
6.4.2	Verkeer	79
6.4.3	Wonen – Gestapeld en Wonen – Geschakeld	79
6.4.4	Waarde – Archeologie 2	80
6.4.5	Algemene regels	80
6.4.6	Overgangs- en slotregels	81

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Aerius-berekening
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	K-waarde onderzoek
Bijlage 5	Waterplan
Bijlage 6	Flora en fauna onderzoek
Bijlage 7	Nader onderzoek huismussen
Bijlage 8	Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 9	Archeologisch onderzoek
Bijlage 10	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 11	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanvraag bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is aangevraagd op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening is per 1 januari 2024 buiten werking gesteld door komst van de Omgevingswet. Er geldt op grond van artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet overgangsrecht voor de gevallen waarin de procedure voor het verlenen of wijzigen van een bestemmingsplan gestart is vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als een ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 was gepubliceerd, dan blijft het oude recht van toepassing.

De gemeenteraad neemt een besluit op basis van de tot 1 januari 2024 geldende regels. De gemeenteraad handelt de bestemmingsplanwijziging af alsof het nog 31 december 2023 is. Het uitgangspunt is dus uitgaan van onder andere de oude beleidskaders, de oude totstandkomingsprocedure en de oude rechtsmiddelen. Derhalve wordt in deze toelichting voor de beoogde ontwikkeling getoetst aan beleidskader dat van toepassing was op 31 december 2023.

1.2 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie aan Nieuwstraat 15, 17 en 19 te Veldhoven, hierna het plangebied genoemd. Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van drie woonfuncties. Het betreft een vrijstaande woning met bedrijfshal aan Nieuwstraat 19 en een gesplitste boerderijwoning aan Nieuwstraat 15 en 17. Beoogd wordt op deze locatie de bestaande woonbestemmingen her te bestemmen naar een woningbouwlocatie voor acht semibungalows voor senioren en 18 appartementen met bijbehorende groen en verkeer- en parkeervoorzieningen. De semi-bungalows en 10 appartementen betreffen levensloopbestendige en nultreden woningen volgens het Regionale Begrippenkader Wonen 2022. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt. Het plangebied wordt met deze ontwikkeling herbestemd naar het plan 'Hof van Blom'.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

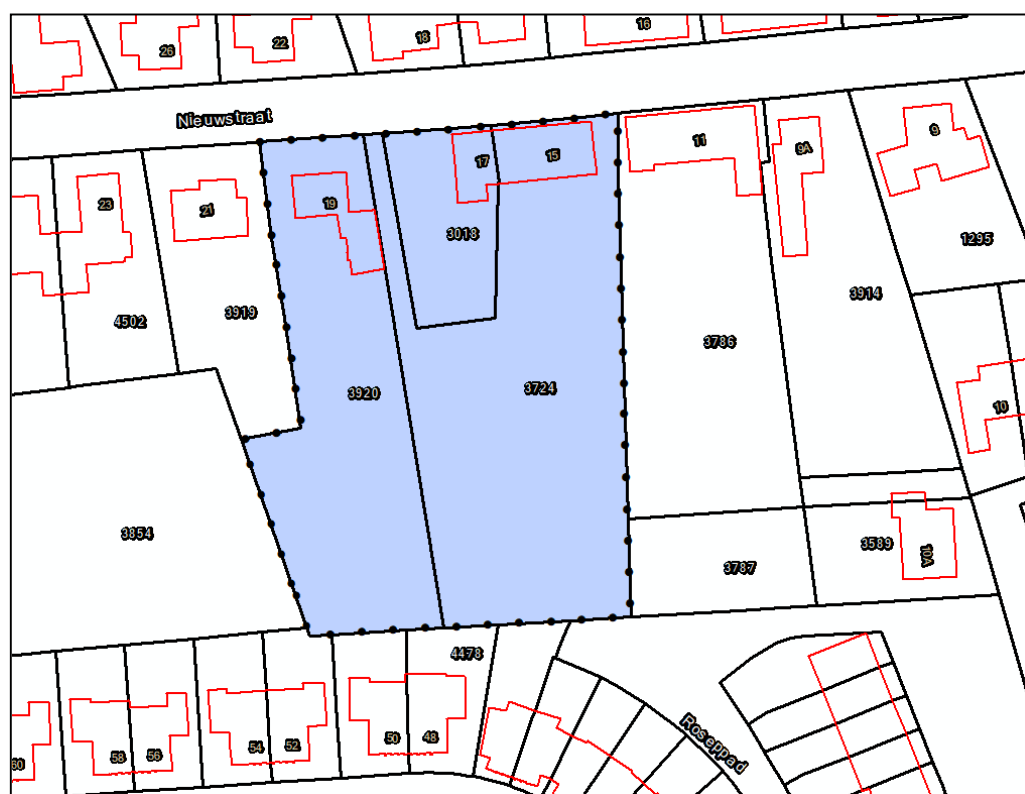
1.3.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven. Het plangebied is gelegen aan de adressen Nieuwstraat 15, 17 en 19 en ontsloten aan de Nieuwstraat. Het plangebied grenst aan de achterzijde aan de tuinen behorende bij woningen gelegen aan Rosep 46, 48, 50 en 52 en aan de ontsluitingsweg Roseppad. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op topografische kaart ten opzichte van de directe omgeving.



1.3.2 Begrenzing van het plangebied

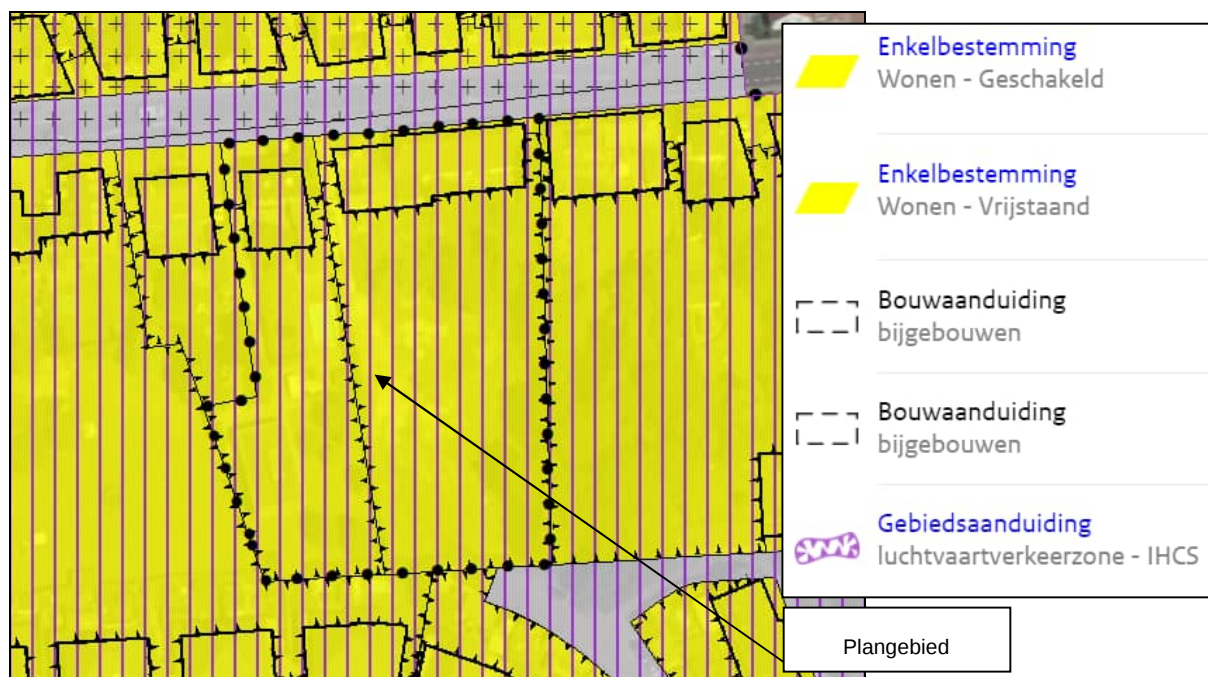
Het plangebied is gelegen aan Nieuwstraat 15, 17 en 19 te Veldhoven. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Veldhoven sectie C, nummers 3018, 3724 en 3920. Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal circa 4.878 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht van het plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017' dat op 28 maart 2017 is vastgesteld. Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen-Vrijstaand' (de locatie Nieuwstraat 19) en deels als 'Wonen-Geschakeld' (de locatie Nieuwstraat 15 en 17) en is bestemd voor woondoeleinden. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen, de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de gebiedsaanduiding 'luchtverkeerszone – IHCS'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.5 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.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voor de beeldvorming goed dat de uitgangspositie in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt daarom eerst een beschrijving van bestaande situatie. Daarna wordt het plan toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe het plangebied er in de toekomst uit gaan zien.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Veldhoven-Dorp is een oorspronkelijk atypisch kerkdorp. Er is sprake van een concentratie van bebouwing aan een weg door het buitengebied waarlangs diverse, maar van oorsprong veelal agrarische bebouwing aanwezig was. De schaal, herkenbaarheid en historie zijn in de voormalige dorpen van groot belang. In het dorp is een gevarieerd woningaanbod aanwezig, gecombineerd met de van oorsprong aanwezige functie- menging van wonen met kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid. Veldhoven dorp is organisch gegroeid en heeft een vrij extrovert karakter. In de loop der tijd hebben diverse in- en uitbreidingen aan de oorspronkelijke kern plaatsgevonden. Het plangebied is gelegen tussen het lint aan de Nieuwstraat en de recentere uitbreidingswijk Pegbroeken. Het plangebied wordt ontsloten aan en blijft georiënteerd aan de Nieuwstraat. Dit betreft een historisch lint. In paragraaf 4.9 van deze toelichting is de totstandkoming van de bebouwing in de omgeving nader toegelicht. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied, waarbij het dorpslint aan de Nieuwstraat en de uitbreidingswijk Pegbroeken duidelijk als ruimtelijke elementen herkenbaar zijn.



Figuur 4: Luchtfoto met de omgeving van het plangebied met aan de noordzijde het lint Nieuwstraat en aan de zuidzijde de wijk Pegbroeken

2.2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan Nieuwstraat 15,17 en 19 te Veldhoven, binnen de bebouwde kom. Binnen het plangebied is aan Nieuwstraat 15-17 een woonboerderij met twee kleine bijgebouwtjes aanwezig. Op het naastgelegen adres Nieuwstraat 19 bevindt zich een vrijstaand woonhuis en een bijgebouw/loods. De beide locaties zijn van elkaar gescheiden door een taxushaag. De woonboerderij aan Nieuwstraat 15-17 verkeert in slechte staat. Achter de in slechte staat verkerende woonboerderij ligt een verwaarloosde en verruigde tuin met grasveld, enkele bomen, struiken en heesters. Achter het vrijstaande woonhuis ligt een tuin met gazon met en zwembad omgeven door sierheesters. Ten tijde van het veldbezoek was een gedeelte van het opgaande groen in het achterste deel van beide achtertuinen reeds verwijderd behoudens enkele esdoorns en walnoten. Hierna zijn enkele (lucht)foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: luchtfoto van het plangebied in huidige situatie



Figuur 6: Foto woningen aan Nieuwstraat 19 en Nieuwstraat 15 en 17



Figuur 7: Foto van de woning aan Nieuwstraat 19



Figuur 8: Foto woning aan Nieuwstraat 15 en 17



Figuur 9: Foto van achtergelegen tuin en bijgebouw bij de woning aan Nieuwstraat 19

2.3 Toekomstige situatie

Beoogd wordt de bestaande woonbestemmingen binnen het plangebied her te bestemmen naar een woningbouwlocatie voor realisatie van 8 semibungalows en 18 appartementen met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verkeer- en parkeervoorzieningen. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt met de beoogde herontwikkeling geheel gesloopt. De 18 appartementen worden gerealiseerd parallel aan de Nieuwstraat en deze worden verdeeld over drie appartementsgebouwen met daarachter parkeer- en groenvoorzieningen. Hierachter worden 8 semibungalows gebouwd in twee rijen van vier woningen. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde invulling van het plangebied.



Figuur 10: Schematisch schetsplan met de beoogde invulling van het plangebied

2.4 Beeldkwaliteit

De 18 appartementen worden verdeeld over drie gebouwen met daarachter 8 semibungalows. Deze semibungalows kennen een relatief lage goot- en bouwhoogte. Deels wordt een kap toegepast en deels wordt gewerkt met een platdak. De gevels kunnen in wit worden uitgevoerd en naast bakstenen kan ook hout worden toegepast. De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige dakpannen.

De appartementen worden uitgevoerd in drie verdiepingen, bestaande uit twee bouwlagen met kap en een kopgevel. De gevels bestaan deels uit schoon metselwerk en kunnen ook deels in wit worden uitgevoerd. Ook hier worden uit antracietkleurige dakpannen toegepast. Navolgende figuren geven een beeld van de beoogde beeldkwaliteit.



Figuur 11: Schets met de geoogde beeldkwaliteit van de geschakelde woningen en appartementengebouwen

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

De visie geeft een beeld voor het jaar 2050. Hiervoor zijn de volgende doelstellingen opgenomen. Er is dan sprake van een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

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.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

3.2.1.2 Toets

In de NOVI is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. Het planvoornemen is op nationale schaal dermate kleinschalig dat er geen strijdigheid kan bestaan met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Voor deze ontwikkeling vindt de afweging dat wordt voldaan aan de principes van een goede ruimtelijke ordening decentraal plaats.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

3.2.2.1 Beleidskader

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.

3.2.2.2 Toets

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro 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 artikel 10.1 van de regels van dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.3.1 Beleidskader

Toets nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

ten, 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.'

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. In februari 2022 zijn deze 'Afsprakenkader Wonen 2017' geactualiseerd naar 'Afsprakenkader Wonen 2022' (hierna: het Afsprakenkader) en is dus van toepassing. Het afsprakenkader is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in maart 2019 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de Woondeal en BO-mirt wordt er gewerkt aan een verstedelingsakkoord tussen de regio en het rijk.

In het Afsprakenkader is vastgelegd hoe de afstemming van de woningbouwontwikkelingen binnen het SGE is geregeld. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over geplande uitbreidingslocaties. Verder zijn er ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties. De meest actuele behoeftcijfers liggen vast in de Afsprakenkader 2022.

Op basis van de Woondeal, Afsprakenkader 2022 en de krapte op de regionale woningmarkt is er de noodzaak om extra harde plancapaciteit te realiseren. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het SGE gemonitord en afgezet tegen de Woondeal en/of de dan actuele provinciale prognoses. Er is goed inzicht in de harde plancapaciteit binnen het SGE. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

Programma's 2018	2018-2027	2018-2035
Best	524	697
Eindhoven	8808	11006
Geldrop-Mierlo	978	1054
Helmond	3980	4343
Nuenen	1256	1708
Oirschot	371	433
Son en Breugel	424	454
Veldhoven	1500	1688
Waalre	186	205
Totaal	18027	21588
Prognose	21325	34482
Ruimte	3298	12894

Tabel 1: Tabel met afsprakenkader plancapaciteit

Op basis van de matrixen van 2018 is er in beide tijdvakken ruimte voor nieuwe plannen. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het stedelijk gebied gemonitord en afgezet tegen de dan actuele provinciale prognoses. Initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding worden alleen gemonitord. Aan dergelijke initiatieven, waar voorliggend plan een voorbeeld van is, wordt in de negen gemeenten ruim baan gegeven. Wel zijn afspraken gemaakt die er voor zorgen dat álle nieuwe projecten voldoende kwaliteit hebben (programmatisch, ruimtelijk, et cetera). Zo wordt van alle (nieuwe) plannen in het Stedelijk Gebied de meerwaarde getoetst aan de hand van de Brainport Principes.

3.2.3.2 Toets

Inleiding

Binnen het plangebied worden achttien appartementen en acht semibungalows gerealiseerd. Hiermee is de beoogde herbestemming ladderplichtig. Aangetoond dient dan ook te worden dat sprake is van behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Woon(zorg)visie Veldhoven

Op 18 april 2024 is de Woon(zorg)visie van de gemeente Veldhoven voor de periode 2023-2027 vastgesteld. In deze visie zoekt de gemeente naar een gezond evenwicht tussen de enorme groei en een goede kwaliteit van wonen en leven, in het perspectief van een duurzaam en toekomstbestendig Veldhoven. De gemeente Veldhoven ziet wonen als eerste levensbehoefte. Daarom moeten woningzoekenden op redelijke termijn een passende woning in Veldhoven kunnen vinden.

In de geactualiseerde Woon(zorg)visie is de woningbouwbehoefte en -programmering opgenomen. De gemeente Veldhoven voegt in de periode 2020 tot en met 2030 minimaal circa 4.200 woningen toe en 5.000 woningen tot en met 2032, door de huidige aanpak woningbouwversnelling door te zetten. Dit betekent een enorme groei van circa 20% ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Om vertraging en/of uitval van projecten op te kunnen vangen, houdt de gemeente rekening met een hogere projectenportefeuille (overprogrammering): met een plancapaciteit van circa 5.100 woningen. Voor de periode van 2031 t/m 2040 zijn op basis van het huidige economische scenario mogelijk nog 2.000-3.000 woningen extra nodig.

Afsprakenkader wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Conform het provinciaal beleid stellen Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant ten minste eens per vier jaar een prognose op voor de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling en woningvraag. De laatste woningbehoefteprognose van de provincie komt uit 2020 en geeft richting aan de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwprogrammeringen in Noord-Brabant en de afspraken die hierover worden gemaakt.

Zoals blijkt uit het afsprakenkader is er sprake van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Dit wordt onderbouwd door de monitoring van de provincie Noord-Brabant. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei hoger dan in de prognoses van de provincie Noord-Brabant voor bevolking en woningbehoefte is opgenomen. Er is momenteel sprake van een enorme krapte op de woningmarkt en er is grote zorg over het realiseren van voldoende woningen om deze groei op te vangen.

In de afspraken is daarom opgenomen dat voldoende productie op korte termijn prioriteit heeft. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen gemeenten ingrijpen op het moment dat dat nodig is en wordt voorkomen dat goede plannen voor de korte termijn worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn. Hierdoor ontstaat ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Alle woningbouwinitiatieven worden op elkaar afgestemd. Hierbij geldt dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij is als uitgangspunt gesteld dat inbreiding, transformatie en herstructurering voorrang hebben boven uitbreiding.

Het SGE heeft behoefte aan extra 37.700 woningen in de periode 2019 tot en met 2028. Voor Veldhoven is uitgegaan van een behoefte aan 2.200 woningen in deze periode. Hier van is er een harde plancapaciteit van 1.680 woningen, er is dus nog een restcapaciteit voor realisatie van 580 woningen.

Conclusie

Deze herontwikkeling betreft een stedelijke inbreiding. Er worden totaal 26 woningen gerealiseerd, waarvan een omvang van 18 woningen benutbaar zijn als levensloopbestendige woningen en voldoen aan het nultredenbegrip 'Regionale afsprakenkader Wonen 2022'. Dit betreffen de appartementen in het middelste appartementen (6 woningen) en de twee appartementen op de begane grond van de buitenste twee appartementen gebouwen (2+2 woningen). Tevens betreffende semi-bungalows nultreden woningen.

Binnen het plan is sprake van de realisatie van 18 appartementen 8 semi-bungalows voor senioren. Als uitgangspunt geldt het volgende programma: minimaal 30% van de appartementen wordt gerealiseerd in de lage middenhuur of sociale koop of huur.

Daarmee wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep, passend binnen de opgeven zoals gesteld in de woonvisie. Het bouwplan van 26 woningen past tevens binnen de plancapaciteit van Veldhoven. Daarmee wordt invulling gegeven aan de regionale- en gemeentelijke woningbouwbehoefte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

3.3.1.1 Beleidskader

Vooruitlopend op de in werking treding van de Omgevingswet in 2022, 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 hoofdopgaven: 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.

3.3.1.2 Toets

De Omgevingsvisie Noord-Brabant wordt voor concrete plannen in bindende regels uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op zeer klein schaalniveau draagt dit plan bij aan realisatie van een duurzame, concurrerende economie.

3.3.2 Brabantse omgevingsverordening

3.3.2.1 Beleidskader

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de invoering van de Omgevingswet waarvan de inwerkingtreding op dit moment voorzien is op 1 januari 2023. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over voorbeschermingsregels die straks in het omgevingsplan komen van gemeenten, delegatie aan Gedeputeerde Staten om de Omgevingsverordening te wijzigen, een wijziging van de Interim omgevingsverordening.

De provincie is vanuit de wet verplicht om één verordening vast te stellen waarin alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan. Naast rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, die zich richten tot initiatiefnemers staan er in de Omgevingsverordening ook instructieregels aan gemeenten voor het omgevingsplan, instructieregels aan waterschappen maar ook regels over fauna-, vaarweg- en zwemwaterbeheer. De verordening voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd. Maar er zijn ook wijzigingen verwerkt vanwege nieuwe inzichten of nieuw vastgesteld beleid. Navolgende figuur geeft de structuur van de omgevingsverordening weer.



Figuur 12: Structuur omgevingsverordening

3.3.2.2 Toets

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening. Daarom wordt nu nog niet getoetst aan de omgevingsverordening maar aan de Interim omgevingsverordening.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.3.3.1 Beleidskader

Inleiding

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. 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:

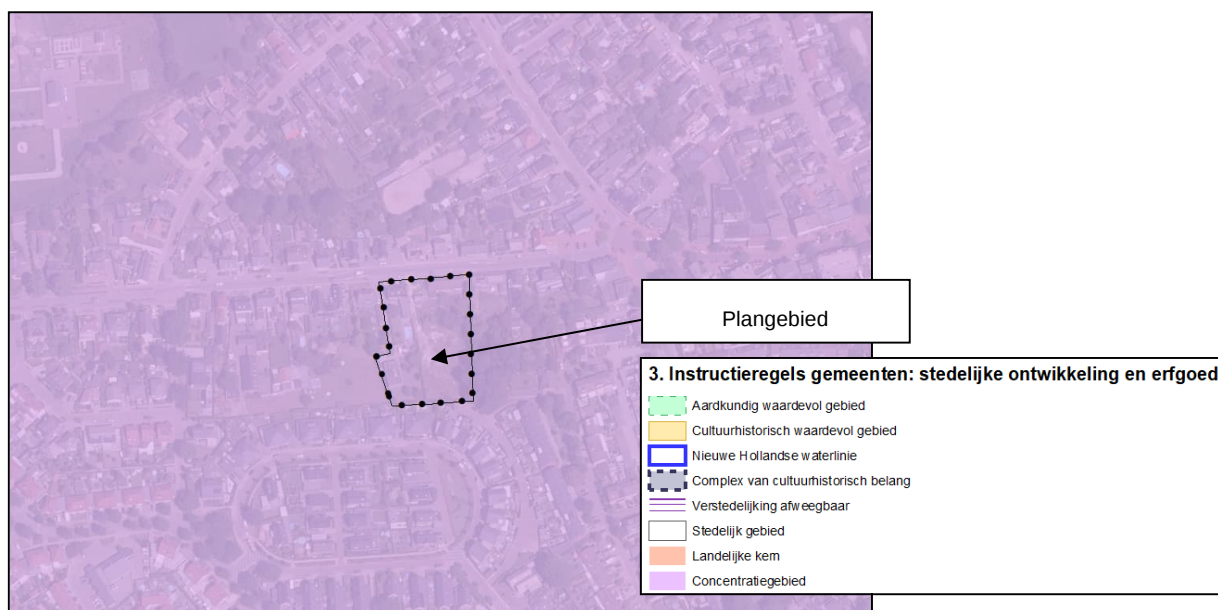
- a. een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- b. aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- c. aanpassingen vanwege de vastgestelde 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.

Aanduidingen plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het stedelijke gebied, binnen het stedelijk concentratiegebied. Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar. Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' waarop het plangebied is aangeduid

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaarde-creatie.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt binnen regionaal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

3.3.3.2 Toets

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit plan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een verouderde locatie wordt heringericht. Het transformeren van de locatie tot nieuwbouw draagt bij aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit. In samenhang met de realisatie van woningen wordt een groene inrichting binnen het plangebied gerealiseerd die uitnodigt tot ontmoeten. Er wordt een jeu de boules baan aangelegd om uit te nodigen tot bewegen en ontmoeten. De toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Bij deze ontwikkeling is toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toetsing van de effecten is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie.

Met dit plan kan wordt een inbreidingslocatie herontwikkeld waarbij per saldo woningen worden toegevoegd in een regio waar een grote vraag is naar woningen.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, waarbinnen in totaal 26 woningen worden gerealiseerd. Dit past binnen de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw en de regionale afspraken. Deze ontwikkeling voldoet aan de in lid 2 gestelde voorwaarden. Er is sprake van realisatie 26 woningen van hoogwaardige uitstraling op een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Een

perceel dat in verval is wordt getransformeerd. Er is sprake van een optimale invulling voor het gebruik van duurzame energie, het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. De semi-bungalows worden gedeeltelijk voorzien van sedumdaken. Dit plan betreft een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Dit is nader toegelicht in deze toelichting.

3.3.4 Brabantse agenda wonen

3.3.4.1 Beleidskader

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. Op basis van de Brabantse Agenda Wonen moet ruimte worden gegeven aan goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruimte dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, dat aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de provinciale verordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en –programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

3.3.4.2 Toets

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 26 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op een bestaand perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locatie waar de woningen komen zijn op dit moment woningen aan het lint met een achtergelegen tuin aanwezig, zodat sprake is van een inbreidings- / herstructureringslocatie. De kwantitatieve onderbouwing vindt, conform de afspraken met de provincie op regionaal schaalniveau plaats. Dit is in deze toelichting ook nader verwoord in paragraaf 3.2.3. Dit plan past zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

3.4.1.1 Beleidskader

In 2016 is Brainportregio Eindhoven door het Rijk erkend als één van de drie mainports. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) hebben een gezamenlijke ambitie: de Brainport Eindhoven verder ontwikkelen tot een economische topregio die internationale allure verbindt aan regionale eigenheid.

De ISR is een ambitie, inspiratie- en kansendocument voor de regio. Het is een basis van waaruit partijen op verschillende niveaus (lokaal, subregionaal en bovenregionaal) werken aan opgaven ter versterking van de kwaliteiten van onze regio. Het vormt een gemeenschappelijk vertrekpunt voor de subregionale en lokale beleidsontwikkeling. De ISR ondersteunt daarmee de onderlinge en met andere partijen te maken afspraken. De ISR heeft een functie voor communicatie- en lobbytrajecten. Zo zal het een bouwsteen namens de regio vormen voor de provinciale omgevingsvisie. De ISR is opgesteld door de werkplaats Ruimte met partners uit het bedrijfsleven, wetenschap, onderwijs en overheden. De ISR zet in op drie centrale thema's:

- a. De energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. Inrichting is gericht op beleving en verblijfskwaliteit.
- b. De verbonden regio: Een onderscheidende regionale en (inter-)nationale bereikbaarheid. Verplaatsen in de regio is sneller, eenvoudiger en/of leuker.
- c. De innovatieve regio: Economische activiteit en innovatie op werklocaties. Verbeteren verwevenheid campussen, kennisinstellingen en de innovatieve maakindustrie. Ruimte om te experimenteren.

De strategiekaart toont de keuzen, ambities en strategische projecten die van belang zijn op (inter)nationaal niveau, waaraan we als Brainportregio werken. De Brainportregio maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Deze richt zich op het versterken van het economisch kerngebied van Nederland. Tegelijkertijd dragen de op de strategiekaart vermelde elementen ook bij aan een versterking van de regio zelf, wat goed is voor het woon-, leef en ondernemingsklimaat van iedereen in de regio. De strategie is opgebouwd uit de thema's: economisch vestigingsklimaat; woon- en leefklimaat; omgevingskwaliteit; mobiliteit; duurzaamheid en klimaat. Per thema bevat de ISR een kaart en een beschrijving van het streven en de wijze waarop dit kan worden bereikt.

3.4.1.2 Toets

De realisatie van woningen sluit aan bij de doelstellingen voor de energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. De inrichting van het plangebied is gericht op beleving en verblijfskwaliteit. De bebouwing wordt groen ingepast en er wordt een jeu de boules baan aangelegd om uit te nodigen tot bewegen en ontmoeten. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ambities en doelstellingen die met de Integrale Strategie Ruimte voor de Metropoolregio Eindhoven op het gebied van woon- en leefklimaat, omgevingskwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid en klimaat zijn gesteld. De beoogde ontwikkeling past daarmee in dit regionale beleidskader.

3.4.2 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

3.4.2.1 Beleidskader

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna ook SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. Dit is daarna op 13 december 2017 bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijk overleg van regio Zuidoost van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in 2018 de SGE visie op wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Tenslotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader en de Visie op Wonen zijn de navolgende :

- a. Ruim baan geven 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. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit het geval vanaf 75 woningen.
- d. Woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief monitoren.
- e. Kwantitatieve provinciale prognoses 2017 in principe als richtinggevend beschouwen op het niveau van het Stedelijk Gebied. Zo optimaal mogelijk gebruik makend van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principes:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. 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 overal, 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 wordt dit gerealiseerd?

- 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'.

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort en is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

3.4.2.2 Toets

Koesteren van identiteit

Met realisatie van dit plan wordt een vanaf het lint van de Nieuwstraat besloten locatie herbestemd en toegankelijk gemaakt. Er is sprake van een groene beleefbare binnenruimte. Er is met dit bouwplan sprake van een hoogwaardige architectuur en beeldkwaliteit. Met de realisatie van de bebouwing is rekening gehouden met de uitstraling en opzet van de bebouwingsstructuur aan de Nieuwstraat door de bebouwing niet als een gesloten wand op te richten, maar één appartementengebouw aan de voorzijde te realiseren en de semi-bungalows aan een hofje daarachter.

Ruimte voor innovatie

Binnen dit plangebied worden energie neutrale woningen met sedumdaken gerealiseerd. Binnen het plangebied is sprake van de aanwezig van een elektrische deelauto.

Invloed voor bewoners

Binnen het plangebied worden achttien appartementen en acht semi-bungalows gerealiseerd. Deze woningen kunnen worden aangepast naar de wensen van bewoners.

Vraaggericht ontwikkelen

Binnen het plangebied is sprake van bouw van woningen waaraan zeer veel vraag is. Er is sprake van woningen die levensloopbestendig zijn en die complementair zijn aan de markt. De realisatie van deze woningen bevordert de doorstroming binnen de gemeente Veldhoven.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

De woonomgeving die wordt gecreëerd heeft een samenhangende beeldkwaliteit met voor de bewoners passende voorzieningen. De appartementen worden gerealiseerd met en rode steen. De bebouwing wordt gedeeltelijk witgeverfd. Dit kleurgebruik komt ook terug in de semi-bungalows. Zowel het appartementengebouw als de semi-bungalows worden afgedekt met een kap. Dit draagt bij aan de dorpse uitstraling van het plan. Door de onderlinge afstand van de gebouwen is er vanaf de Nieuwstraat zicht op groen achter deze appartementen. Dit past in de omgeving. De binnenruimte geeft karakter aan het gebied. Er wordt een jeu du boules baan aangelegd, waardoor ouderen elkaar kunnen ontmoeten.

Benutting regionaal schaalniveau

Het bouwplan wordt gerealiseerd in Veldhoven-dorp aansluitend aan het oude lint. De locatie ligt centraal voor wat betreft bereikbaarheid ten opzichte van voorzieningen en openbaar vervoer. Hoewel het bouwplan voorziet in 26 woningen, worden deze woningen verdeeld in vijf bouwvolumes. Dit betreft drie maal een appartementengebouw in drie bouwlagen aan de voorzijde van het plangebied en twee rijen van vier-semi-bungalows daarachter. De realisatie van drie appartementengebouwen in maxi-

maal drie bouwlagen stuit aan bij het straatbeeld in het dorp. Door concentratie van de bebouwing binnen drie bebouwingsvlakken is er ruimte voor groen en parkeren rondom deze bebouwing.

Gezonde verstedelijking

Het woongebied wordt duurzaam ingericht in een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd en bevorderd. Het is een relatief kleinschalig plan met aandacht voor centrale voorzieningen zoals een deelauto en een binnenhofje. Door de ligging van dit bouwplan in het dorp en de realisatie van semi-bungalows voor senioren wordt bewerkstelligd dat er woningbouw op korte afstand van voorzieningen wordt gerealiseerd.

3.4.3 Woondeal

3.4.3.1 Beleidskader

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 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. Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024. Navolgende tabel geeft dit cijfermatig in beeld.

ontwikkeling woningvoorraad Veldhoven	Scenario	2020-2024	2025-2029	2030-2039	Totaal
SGE	Prognose 2017	11.310	8.810	11.325	31.445
SGE	Woondeal 2019	26.990	10.710	24.290	61.990
Veldhoven	Prognose 2017	580	460	465	1.505
Veldhoven	Woondeal 2019	2.000	*	*	

Tabel 2: Tabel met prognoses voor woningvoorraad in Veldhoven

Het MIRT-onderzoek gaat uit van verder gaande verstedelijking in Veldhoven rond het City Centrum en op De Run. Het MIRT-onderzoek wordt uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord. Het Verstedelijkingsakkoord moet in november 2021 worden ondertekend en vormt de nieuwe basis voor de regionale

le woningbouwafspraken. In de tussentijd wordt hierop voorgesorteerd. De opgave voor Veldhoven zal hiermee wezenlijk hoger liggen dan zoals aangegeven in de prognoses van 2020.

Plancapaciteit (2021-2030)	Hard	Zacht	Totaal
SGE	15.160	24.350	39.510
Veldhoven	1.465	3.685	5.150

Tabel 3: Tabel met prognoses voor de plancapaciteit in de periode tot 2030

3.4.3.2 Toets

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 26 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport

3.5.1.1 Beleidskader

Inleiding

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 geven wij aan waar we als gemeente op inzetten 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:

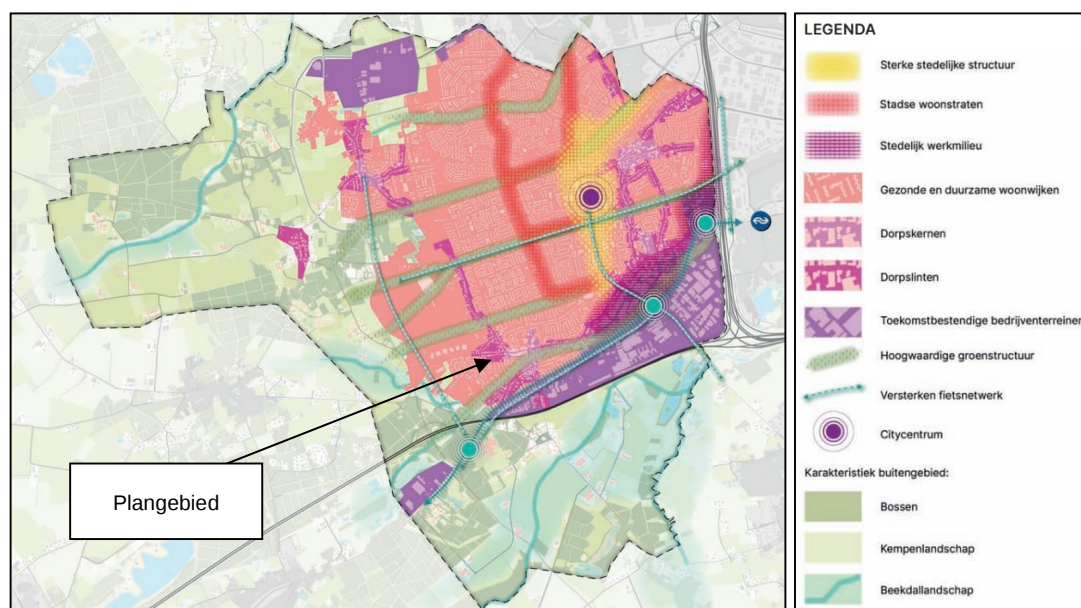
1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

In de omgevingsvisie zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het citycentrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat we streven naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden weergegeven.

Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten

De gemeente Veldhoven heeft een unieke combinatie van stedelijke en dorpse kwaliteiten. De verstedelijking moet in goede banen worden geleid terwijl tegelijkertijd de gewaardeerde dorpse kwaliteiten behouden en verder versterken wordt. De opgave is om voldoende woningen te realiseren die passen bij de moderne en toekomstige woonbehoeften. Wijken moeten veilig, gezond en duurzaam zijn en ruimte bieden aan gezinnen, ouderen en kleine huishoudens. Om het groene karakter van de gemeente Veldhoven te behouden wordt zo min mogelijk uitgebreid in het buitengebied. De gemeente

Veldhoven maakt de keuze om te verdichten in en rondom het City-centrum en de hoofdtoegangswegen er naar toe. Navolgende figuur geeft een kaartbeeld met de ruimtelijke vertaling van deze kernopgave weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Ruimtelijke vertaling van de kernopgave waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad

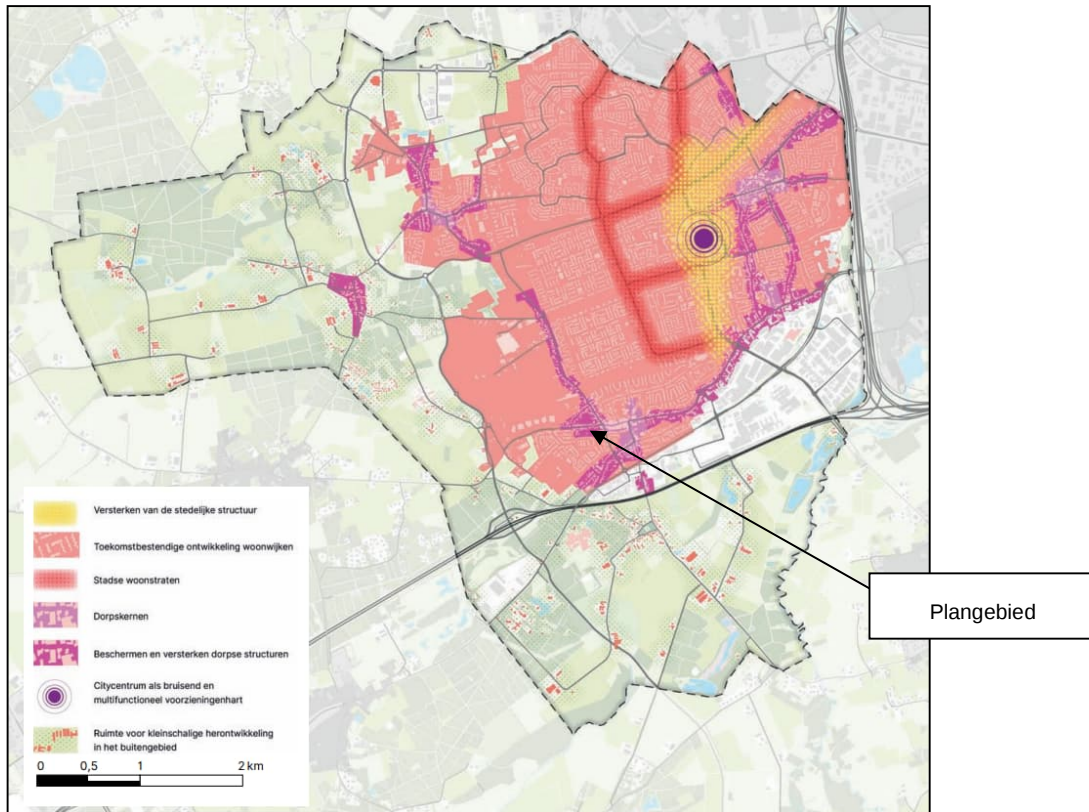
De economie van de Brainportregio ontwikkelt zich in rap tempo. In Veldhoven is één van de belangrijkste werkgevers van de regio en motor van de economie gevestigd. De kwaliteit van werklocaties is belangrijk voor het vestigingsklimaat en voor lokale ondernemers en werknemers. Met name de Run moeten worden aangepakt om toekomstbestendig te blijven. Door de economische dynamiek en de groei van het aantal banen en huishoudens zal het op de wegen naar en rondom Veldhoven steeds drukker en voller worden. Er moet ruimte gegeven worden aan ondernemerschap en de groei van deze bedrijvigheid terwijl de negatieve gevolgen voor de doorstroming, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid zoveel mogelijk worden voorkomen. In 2040 hebben de innovatieve bedrijven in en rond Veldhoven zich flink doorontwikkeld. Een deel van de Run is inmiddels stap voor stap getransformeerd naar een innovatieve, duurzame campus waar niet alleen wordt gewerkt maar ook wordt gewoond en gerecreëerd. Het gebied moet goed bereikbaar zijn via het lokale (H)OV netwerk.

Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

De druk op de ruimte blijft toenemen. Naast zorgen over afnemende biodiversiteit, toenemende stikstofneerslag en groeiende recreatiedruk, is er ook de behoefte aan ruimte voor de energietransitie in het landschap. De gemeente Veldhoven wil waardevolle landschappen in het buitengebied zoveel mogelijk behouden en versterken. Er wordt ingezet op zonnepanelen die onderdeel uitmaken van de gebouwde omgeving, zoals op daken of geluidsschermen. Dit is waarschijnlijk onvoldoende. Daarom wordt gezocht naar geschikte ruimte voor windmolens of (tijdelijke) zonneweides. In 2040 is Veldhoven een duurzame gemeente, waar meer dan de helft van de gebruikte elektriciteit duurzaam wordt opgewekt. De hiervoor benodigde infrastructuur is op een kwalitatieve manier ingepast in de leefomgeving.

Visiekaart

De visiekaart betreft een beeld van de beschrijving van Veldhoven in 2040. Deze kaart geeft een indruk van de grote veranderingen die de gemeente Veldhoven zal ondergaan tot deze periode. Navolgende periode betreft een uitsnede van deze kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Visiekaart uit de Omgevingsvisie waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Dorpslinten

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de omgeving 'Dorpslinten'. Dwars door Veldhoven lopen de oude bebouwingslinten die de dorpskernen verbinden. Een dorpslint wordt gekenmerkt door de veelheid aan functies en afwisselingen in de bebouwing. Hier vind je veel zelfstandige ondernemers, hobbywinkels en een diversiteit aan woningen. Doordat de linten geleidelijk in tijd zijn ontstaan vormen ze een contrast met de planmatig aangelegde woonwijken die erachter liggen. De opgave ligt enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij. Door de kenmerkende afwisselingen lenen de linten zich makkelijker voor het toevoegen van eigentijdse bebouwing dan de dorpskernen. Het dorps karakter dient echter de boventoon te voeren.

Woonwijken en stadse woonstraten

Door beter te kijken naar de vraag van toekomstige inwoners van de wijken moet een meer gedifferentieerd woningaanbod worden aangeboden. De wijken blijven in opzet hetzelfde en een rustige plek om te wonen. Er moet worden gezorgd voor een duurzame, (sociaal) veilige, gezonde en levensloopbestendige woonomgeving.

3.5.1.2 Toets

Dit herontwikkelingsplan ziet toe op transformatie van bebouwing aan een dorpslint. Een gebiedsopgave voor een dorpslint is het faciliteren van transformatie van bestaande panden om te voldoen aan de veranderende, gedifferentieerde woningvraag. De dorpse sfeer van de bebouwing en openbaar gebied moeten dominant blijven. Met deze ontwikkeling worden twee percelen met achtergelegen diepe tuinen getransformeerd tot woningbouwlocaties voor in totaal 26 woningen. Met de positionering van de bebouwing in het dorpslint is rekening gehouden met de dorpse sfeer en het doorzicht tussen de gebouwen door naar het binnenhofje. Ook is voor wat betreft de sfeer van de bebouwing aangesloten bij de kleurstelling van dorpse bebouwing en is met een bouwvolume van maximaal drie woonlagen aan de straatzijde aangesloten bij de bebouwing in de omgeving en aan het dorpslint. Deze ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Veldhoven.

3.5.2 Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'

3.5.2.1 Beleidskader

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2024 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. De visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daar mee wordt omgegaan. Deze uitdagingen zijn de landelijke woningbouwopgave, de schaa sprong in verstedelijking van de gemeente Veldhoven, de veranderende bevolkingssamenstelling en de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. Aan de hand van de volgende thema's wordt de visie van Veldhoven op deze uitdagingen nader toegelicht:

- Werken aan een beter passende woningvoorraad;
- Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg;
- Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen.

Werken aan een beter passende woningvoorraad

De gemeente Veldhoven heeft het doel om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. De bestaande woningvoorraad, met veel traditionele woonvormen (eengezinswoningen en appartementen) sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad moeten leiden tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Naast levensloopbestendigheid stuurt de gemeente via het duurzaamheidsbeleid op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Zo wordt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt. In deze krappe woningmarkt hebben we daarbij specifieke aandacht voor zogenaamde spoedzoekers. De gemeente borgt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op lange termijn, bijvoorbeeld in privaatrechtelijke overeenkomsten, door inzet van publiekrechtelijk instrumentarium of in het Omgevingsplan.

Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

Wonen en zorg zijn geen gescheiden werelden, maar lopen in verschillende gradaties in elkaar over. De gemeente wenst dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. De woonomgeving moet hiervoor ook geschikt zijn, met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Veldhoven zet daarbij in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners over het tijdig

aanpassen van de eigen woning of doorstromen naar een geschikte woning voor de toekomstige behoefte.

Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

De gemeente realiseert de schaa sprong door tot en met 2032, 5.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast de realisatie van uitbreidingslocatie Zilverackers wil de gemeente dit bereiken door het toevoegen van nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus, passend binnen de ruimtelijke structuur van de Omgevingsvisie. Binnen de nieuwbouwprojecten is aandacht voor aanvullende en innovatieve woonvormen met als doel meer differentiatie binnen de woningvoorraad. Veldhoven zet in op een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma, met 30% sociale huur, 10% sociale koop, 35% middensegment en 25% duur segment. Daarbij levert de gemeente gebiedsgericht maatwerk in de vertaling prijssegmenten naar projecten en bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties. De gemeente onderkent de meerwaarde van bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen en faciliteert deze dan ook waar mogelijk. Door te sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, vergroot de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals lage en middeninkomens, starters, ouderen en kwetsbaren, internationale werknemers, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Daarbij wil de gemeente de draagkracht en draaglast per wijk/buurt niet uit het oog verliezen. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit. Met de partners in bouwen, wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgaven in te vullen.

3.5.2.2 Toets

De regionale afspraken voor realisatie van woningbouw zijn vastgelegd in het 'Afsprakenkader Wonen 2022'. Er is ruimte voor inbreiding. De invulling van het woonprogramma binnen het plangebied betreft enerzijds appartementen en anderzijds semibungalows. Op deze manier wordt ingespeeld op het bouwen voor doelgroepen waar behoefte aan is.

Binnen het plan is sprake van de realisatie van 18 appartementen 8 semi-bungalows voor senioren. Als uitgangspunt geldt het volgende programma: minimaal 30% van de appartementen wordt gerealiseerd in de lage middenhuur of sociale koop of huur. Alle woningen worden gasloos gerealiseerd. Dit bouwplan past binnen de gemeente woonvisie.

3.5.3 Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit

3.5.3.1 Beleidskader

Inleiding

Op 14 mei 2019 heeft de gemeente Veldhoven het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Dit ambitiedocument geeft op een positieve, inspirerende manier richting aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Veldhoven. Het doel van het ambitiedocument is om actuele handvatten te vinden om de ruimtelijke (beeld)kwaliteit vorm in de gemeente te geven en een aantrekkelijke leefomgeving te maken. Vanuit die invalshoek zijn er 4 kernwaarden gedefinieerd, 5 architectuurprincipes benoemd en een excessenregeling opgesteld. Daarbij is opgenomen dat het aspect duurzaamheid belangrijk is bij bouwplannen.

Kernwaarden

In het ambitiesdocument zijn vier kernwaarden gedefinieerd.

1. Sterk stedelijke structuur: In het Citycentrum, langs de belangrijke wegen en op de bedrijventerreinen streeft de gemeente naar een hoge beeldkwaliteit en mag er meer stedelijkheid uitgestraald worden.
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren: In de dorpskernen en -linten streeft de gemeente naar een duidelijke herkenbaarheid door in te zetten op bebouwing met historische kenmerken.
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden: Het gaat hierbij om de grotere ontwikkellocaties, zowel in de bestaande kernen, als aan de randen. De gemeente Veldhoven geeft ruimte aan onderscheidende bouwplannen die zorgen voor een welkome en aangename afwisseling als onderbreking van de vaak veel op elkaar lijkende straten in wijken.
4. Aantrekkelijke woonwijken: De gemeente bewaakt de basiskwaliteit met respect voor de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten en het met bouwplannen hierbij aansluiten.

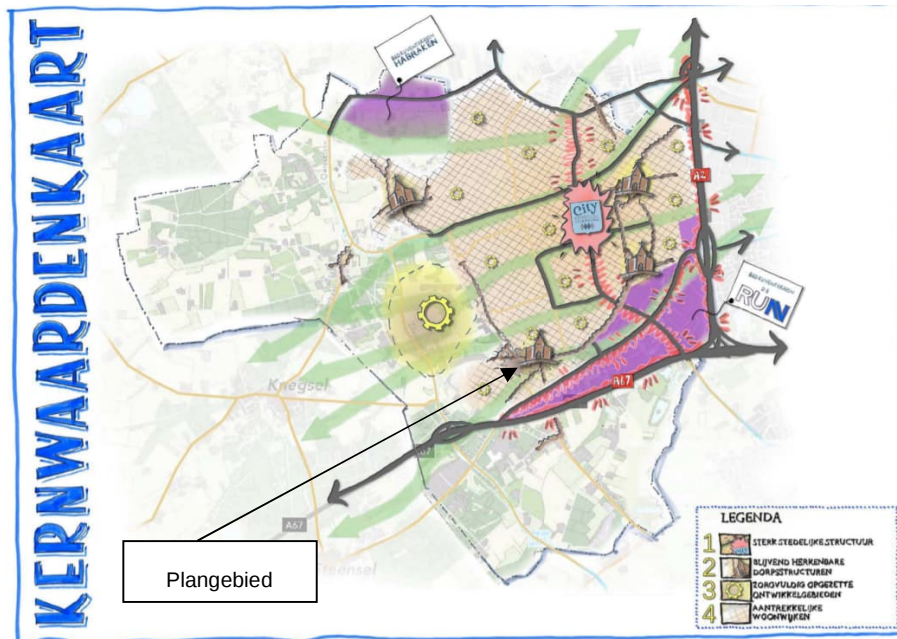
Architectuurprincipes

De volgende 5 architectuurprincipes (criteria) zien er op toe dat een bouwwerk past binnen de ambities die zijn geformuleerd in de kernwaarden (punt 1) en dat het bouwwerk op zichzelf 'klopt' (punten 2 tot en met 5). Dit betreft de navolgende architectuurprincipes.

1. De relatie tussen bouwwerk en omgeving klopt: het bouwwerk past in de omgeving en geeft invulling aan de kernwaarde die voor die omgeving geldt.
2. De samenhang tussen vormgeving, functie en constructie van een bouwplan passen goed bij elkaar.
3. Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit klopt: een heldere structuur zorgt voor een 'kloppend' gebouw. Tegelijkertijd mag het spannend zijn: het gaat om het evenwicht.
4. Schaal- en maatverhoudingen zijn in harmonie met elkaar.
5. Materiaal, textuur, kleur en licht zijn op elkaar afgestemd.

Kernwaardenkaart

Navolgende figuur geeft de kernwaardenkaart uit het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Kernwaardenkaart uit het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

3.5.3.2 Toets

Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als gelegen in een omgeving aangeduid als 'blijvend herkenbare dorpsstructuur' aan het lint en 'zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden' op het achterterrein.

Binnen de aanduiding 'blijvend herkenbare dorpsstructuur' is het de ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpse beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertoebelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren. Veldhoven is een sterk verstedelijkte gemeente, maar kent typische dorpse kwaliteiten. Met dit bouwplan wordt aangesloten bij de structuur van de bebouwing in het lint. De bouwhoogte en kleurstelling van de bebouwing sluit aan bij de bebouwing in het lint. De bebouwing wordt afgedekt met een kap. Er is sprake van 'dorpse bebouwing', niet van 'moderne bebouwing'.

Binnen de aanduiding 'zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden' zijn 'zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden' mogelijk. Een ontwikkeling kan maar één keer goed 'weggezet' worden en moet 'kloppen'. Een sterk fundament is essentieel. Het gaat bij deze kernwaarde niet om individuele woningbouwplannen, maar om het realiseren van omvangrijkere gebieden. Het kan hierbij ook gaan om inbreidingslocaties binnen de woonwijk. Juist binnen de woonwijk wordt gestreefd naar een welkome en aangename afwisseling als onderbreking van het vaak homogene patroon van bebouwing. De maat van een bouwplan voor een inbreidingslocatie dient zodanig groot te zijn, dat er een herkenbaar buurtje ontstaat.

Conform het afsprakenkader geeft de gemeente Veldhoven ruim baan aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Het uitgangspunt van iedere ontwikkeling is dat het moet leiden tot een kwaliteitsimpuls. Voor de woningbouwopgave wordt ingezet op diversiteit in wonen, waaronder ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Na de realisatiefase, worden ver-

bouwplannen behandeld conform kernwaarde 4 'aantrekkelijke woonwijken'. De bestaande kwaliteit is altijd het uitgangspunt.

Het woningbouwplan binnen het plangebied is kwalitatief hoogwaardig en voorziet in realisatie van in totaal 26 woningen in twee woningbouwtypen. Er worden 18 appartementen gerealiseerd in drie gebouwen. Door deze appartementen niet in één gebouw te realiseren wordt een meer dorps karakter gerealiseerd en wordt voorkomen dat een gesloten straatwand aan een doorgaand dorpslint ontstaat. De bebouwing is daarbij maximaal twee bouwlagen met kap hoog. Met deze ontwikkeling ontstaat een kwalitatief hoogwaardig inbreidingsplan.

3.5.4 Groenbeleidsplan

3.5.4.1 Beleidskader

In augustus 2009 is het Groenbeleidsplan Veldhoven vastgesteld. Groen is niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen steeds meer ruimte, waardoor de structuren steeds verder worden verdicht. Door in structuur en beleid vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente en de wijken wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt of verloren gaat.

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat in Veldhoven-dorp. Veldhoven-dorp behoort tot één van de oude kerkdorpen. Het historisch centrum bestaat uit lintbebouwing langs onder andere de Dorpsstraat, Kromstraat, Nieuwstraat en de Locht. Hier staat bebouwing dicht langs de weg waardoor er weinig ruimte is voor bomen.

3.5.4.2 Toets

Binnen het plangebied wordt het bouwvolume gespreid over vijf bebouwingsvlakken. Dit betreft drie bebouwingsvlakken aan de Nieuwstraat met drie appartementengebouwen met elk zes appartementen en twee rijen van vier semi-bungalows. Binnen het plangebied is naast de bebouwing ruimte voor parkeren op eigen terrein en ontsluiten van het plangebied. Door het realiseren van de bebouwing in vijf bebouwingsvlakken met de verkeersstructuur daar (waar mogelijk) buiten de bebouwing om, ontstaat er een binnenhof waar het aspect groen de belevingskwaliteit bepaald.

3.5.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

3.5.5.1 Beleidskader

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 brandweerzorg 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.

3.5.5.2 Toets

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

De bebouwing binnen het plangebied wordt via twee ontsluitingswegen ontsloten. Hiermee is de bebouwing binnen het plangebied goed bereikbaar voor veiligheidsdiensten.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

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 komen alle relevante overige ('niet-milieutechnische') planologische aspecten aan bod.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Beleidskader

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. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Bodemonderzoek is noodzakelijk.

4.2.2 Toets

Voor deze herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Archimil met datum 17 januari 2021 en rapportnummer rapport C219633.009/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie grotendeels als niet-verdacht beschouwd.

Ter plaatse van de onverharde regendrupzone van het asbesthoudend dak is de toplaag van de bodem verdacht voor een verontreiniging met asbest. Veld- en laboratorium-werkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740 en ter plaatse van de regendrupzone is, direct in lijn met de strategie voor nader onderzoek, onderzoek uitgevoerd conform NEN 5707.

Regendrupzone

Uit het onderzoek volgt dat door de opslag van materialen, welke al lange tijd aanwezig lijkt te zijn, is het niet mogelijk gebleken om onderzoek uit te voeren ter plaatse van één van de onverharde drupzones. Beoordeeld is dat aan beide zijdes sprake is van een gelijkmatige staat van verwerking.

Ter plaatse van de noordelijke onverharde drupzone is noch op het maaiveld noch in de bodem asbest aangetoond. Derhalve wordt de interventiewaarde voor asbest, van 100 mg/kgds, niet overschreden en is ter plaatse van de onderzochte regendrupzone geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest. Evenmin is een verhoging met PCB's aangetoond. Aangezien sprake lijkt te zijn van een gelijkwaardige staat van verwerking zal ter plaatse van de zuidelijke drupzone evenmin sprake zijn van een bodemverontreiniging met asbest.

Resterend terrein

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-1 m-mv) licht verontreinigd is met cadmium, zink en/of lood. Er lijkt sprake te zijn van diffuus verhoogde gehalten. De grond uit de onderlaag (0,4-1,4 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de ondergrond en het grondwater worden aangenomen en dient voor de bovengrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten. Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit."

Uit het onderzoek blijkt dat de staat van de bodem geen belemmeringen vormt voor deze bestemmingsplanwijziging.

4.3 Geluid

4.3.1 Beleidskader

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.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen het plangebied is sprake van realisatie van in totaal 26 woningen. Voor realisatie van deze woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek, opgesteld door Tritium Advies met datum 25 januari 2022 en rapportnummer 2110/177/CW-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwstraat, Kromstraat en De Planck. Voor de wegen De Planck en de Kromstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe semibungalows en appartementen overschrijdt. Voor de Nieuwstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe semibungalows de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de semibungalows is een procedure hogere waarde niet van toepassing.

Op de nieuwe appartementen wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Nieuwstraat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 11 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve dient een beschikking hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het provinciaal geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is in de onderhavige situatie niet realistisch. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd ruim wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend.

In de onderhavige situatie wordt aan twee van de in het provinciaal geluidbeleid genoemde subcriteria voldaan. Zo dienen de appartementengebouwen waarvoor een hogere waarde dient te worden aangevraagd als vervanging van de reeds bestaande bebouwing. De achterliggende semibungalows vullen een open plaats op tussen de bestaande bebouwing. De appartementengebouwen beschikken over een geluidluwe zuidgevel. De indeling van de appartementengebouwen is nog niet bekend. Indien bij de indeling hiervan rekening wordt gehouden dat bij ieder appartement tenminste één verblijfsruimte moet zijn gelegen aan de zuidgevel en dat de tot het appartement behorende buitenruimte tevens wordt gesitueerd aan deze geluidluwe zuidgevel kan aan de aanvullende eisen uit het provinciaal geluidbeleid worden voldaan.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien voor de appartementengebouwen sprake is van een procedure

hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Voor de semibungalows is geen sprake is van een procedure hogere waarde. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels voor deze woningen niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is reeds een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure is een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd.

4.3.2.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Het plangebied is gelegen binnen het dorpslint en de woonwijk van Veldhoven-dorp. Binnen het plangebied noch in de omgeving is sprake van Industrielawaai. Er is geen sprake van een (grote) lawaaimaker in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.3.2.3 Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde op dit plan.

4.3.2.4 Luchtvaartlawaai

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 het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

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)

4.4.1.2 *Uitstoot schadelijke stoffen*

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'.

4.4.1.3 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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.

4.4.1.4 *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.

4.4.2 **Toets**

4.4.2.1 *Uitstoot schadelijke stoffen*

Met dit plan worden 26 woningen toegevoegd. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit..

4.4.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Inleiding

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

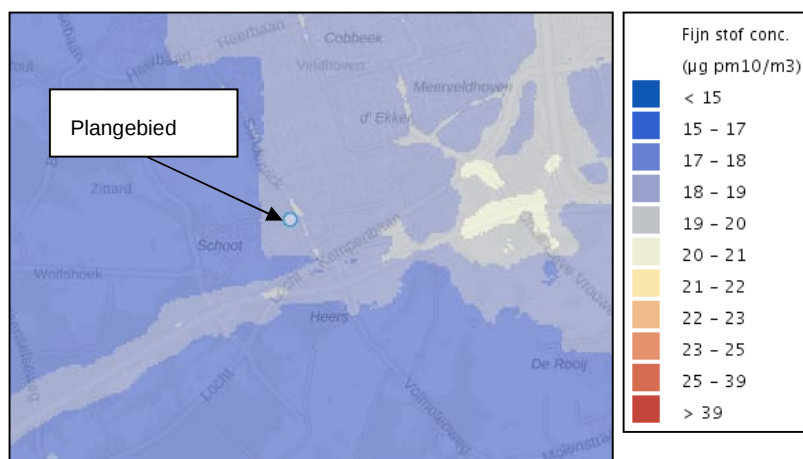
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Fijn stof

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied weer.



Figuur 17: Fijnstof PM₁₀ voor het plangebied (bron: RIVM)

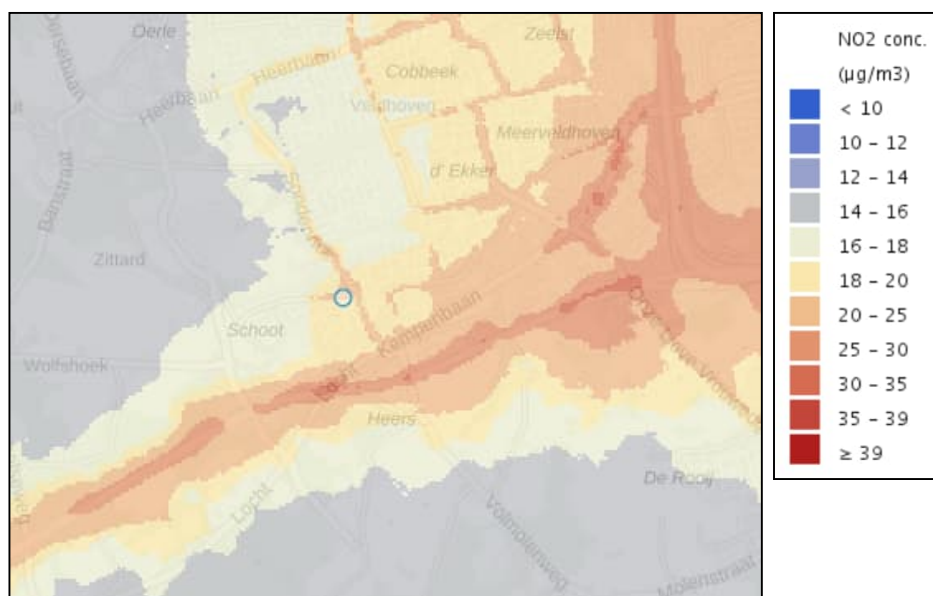


Figuur 18: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

De jaargemiddelden voor fijnstof blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

Stikstof

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 18-20 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied weer.



Figuur 19: Stikstofdioxide voor het plangebied (bron: Atlas leefomgeving)

De jaargemiddelden voor stikstof(dioxide) blijft met een waarde van 18-20 µg/m³ onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.4.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De beoogde appartementen zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleidskader

In 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.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedstypering

VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied':

'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'

Gezien de ligging van het plangebied kan de omgeving kan getypeerd worden als gelegen binnen een 'rustige woonwijk'.

4.5.2.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties bestemd of aanwezig. Op een afstand van circa 50 meter ten westen van het plangebied is aan Nieuwstraat 39 een garagebedrijf gelegen. Op 60 meter ten oosten van het plangebied is in het centrumgebied de bestemming 'Gemengd' van toepassing. Hier zijn bedrijven uit categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Dit zijn allemaal bedrijven die zijn te kenmerken als bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.5.2.3 Bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig en worden ook niet bestemd. Dit aspect is niet van toepassing.

4.5.2.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- een leefklimaat worden gegarandeerd binnen 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.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Inleiding

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.

4.6.1.2 Risico-contouren

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 gemoedteerd.

4.6.1.3 Risicobronnen

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 persoonluchtheid 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).

4.6.1.4 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het

bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'rest-risico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.6.1.5 *Gemeentelijk beleidskader*

De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente Veldhoven weergegeven. In de gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO).

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

4.6.2 Toets

4.6.2.1 *Risicovolle inrichtingen*

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

4.6.2.2 *Transport van gevaarlijke stoffen*

Wegtransport

Het plangebied ligt op een afstand van circa 700 meter tot de rijksweg A67 en op een afstand van circa 2.800 meter tot de rijksweg A2. Het plangebied is daarmee enkel binnen het invloedsgebied van beide wegen gelegen vanwege toxische gassen. Het plangebied bevindt zich ingevolge de gemeentelijke visie externe veiligheid in 'Zone IV' (500-1500 meter) ten opzichte van de A67. In deze zone gelden in principe geen beperkende maatregelen met betrekking tot functies en inrichtingen. Dit heeft te maken met het karakter van een toxisch gas, waarvan het effect significant afneemt naarmate de afstand groter wordt. Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico voor zone IV is een standaard beleidskader ontwikkeld.

Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

Blusvoorziening

Binnen het plangebied worden woning gerealiseerd in maximaal twee bouwlagen. Op basis van de beleidsregels dient er voor de woonfuncties binnen 15 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuit(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³ per uur. Middels de bestaande projectering van de ondergrondse brandkraan aan de Nieuwstraat ter hoogte van nummer 16 wordt hieraan voldaan.

*4.6.2.3 Standaard verantwoording groepsrisico*Verantwoordingsplicht

Binnen zone IV is blootstelling aan toxisch gas het bepalende scenario. Uitgaande van de diverse elementen van de verantwoordingsplicht leidt dit tot het volgende kader:

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in zone IV tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de hoge personendichtheden binnen de gemeente Veldhoven.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in de Beleidsvisie externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen zone IV geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Binnen zone IV speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van zone IV. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de Visie externe veiligheid.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Zone IV wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquill-klasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien

zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

WAS

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS15 als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone IV gebieden in de bebouwde kom van Veldhoven vallen geheel binnen het dekkinggebied van het WAS.

4.6.2.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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 (ouE/m³). 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.

4.7.1.2 Gemeentelijk beleidskader

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 ouE/m³. 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 ouE/m² voor de voorgrondbelasting.

De gemeente Veldhoven heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij een gebiedsvisie voor geur opgesteld. De gemeente Veldhoven heeft de volgende streefwaarden voor achtergrondbelasting als uitgangspunten voor de gebiedsvisie gekozen:

- een maximale geurbelasting (achtergrond) op de woonkernen van 10 ouE/m³, met als streven dat deze zo dicht mogelijk de huidige waarde benaderd;
- voldoende ruimte voor maneges aan de rand van de bebouwde kom door de afstand tot de bebouwde kom te halveren;

- voldoende mogelijkheden voor ontwikkelingen van de industrieterreinen door een maximale waarde van 14 ouE/m³ toe te staan op het industrieterrein;
- een streefwaarde voor de geurbelasting (achtergrond) in het buitengebied van 20 ouE/m³.

Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen wordt de volgende tabel gehanteerd als streef- waarden voor de achtergrondbelasting. Deze tabel hoeft niet strikt te worden toegepast.

Type gebied		Dichtheid intensieve veehouderij	Voorbeelden gebieden	Streefwaarden achtergrondbelasting*
Woonkernen	stedelijk	enige, grote omvang of veel met redelijke omvang	Eindhoven, Helmond	± 4 ouE/m ³
	woonkernen met stedelijk karakter		Veldhoven	± 10 ouE/m ³
	woonkernen met landelijk karakter		Industrieterreinen	± 14 ouE/m ³
Buitengebied	kleine clusters woningen	veel, grote omvang	buurtschappen, lintbebouwingen, niet zijnde bebouwde kom	± 20 ouE/m ³
	woningen verspreid liggend		verwevingsgebieden extensiveringsgebieden bedrijventerreinen	± 20 ouE/m ³
	woningen verspreid liggend		landbouw-ontwikkelingsgebied	± 32 ouE/m ³

Tabel 4: tabel met streefwaarden voor de achtergrondbelasting binnen de gemeente Veldhoven

4.7.1.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.7.1.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.1.5 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Voorgrondbelasting

In de wijde omgeving van het plangebied zijn slechts twee veehouderijbedrijven gelegen. Beide bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 700 meter tot het plangebied. Hiermee is het plan-

gebied ruim buiten de aan te houden vaste afstand van 100 meter tot de veehouderij gelegen en is de voorgrondbelasting niet maatgevend bij deze herbestemming.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting voor de omgeving van Veldhoven waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

Binnen het plangebied is volgens de indicatieve kaart met achtergrondbelasting sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ou_e/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Veldhoven. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

4.7.2.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleidskader

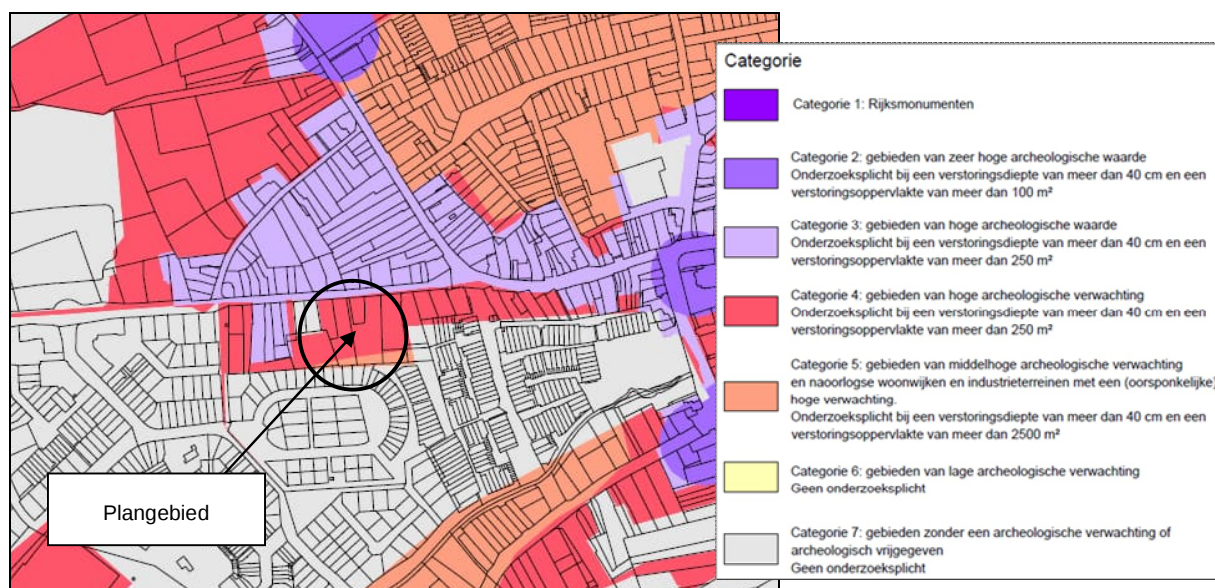
4.8.1.1 Inleiding

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 weer gegeven als een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.

4.8.1.2 Gemeentelijke archeologiebeleid

De gemeente Veldhoven heeft een archeologische beleidskaart van datum 10 maart 2014 vastgesteld. Op de beleidskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorieën 4 en 5, gebieden met hoge en middelhoge archeologische (verwachtings)waarden. De categorieën zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart categorie 3 en 4) of 'Waarde - Archeologie 3' (beleidsadvieskaart categorie 5). De dubbelbestemmingen kennen een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel 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). Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

4.8.2 Toets

Binnen het plangebied geldt grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde; 'categorie 4'. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie hoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m. Het zuidelijke deel kent een middelhoge verwachtingswaarde 'categorie 5'. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie middelhoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 2.500 m² en/of een diepte van 0,4 m.

Het bouwplan overschrijdt de onderzoeksdrempel. Derhalve is door Transect een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met projectnummer 21100051 en datum 27 juli 2022

behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

“Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een gecombineerd onderzoek, te weten een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting.

Conclusie

In het bureauonderzoek is vastgesteld dat er een hoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een beekdal. Het betreft het beekdal van de Gender, die ten oosten van het plangebied uitmondt in de Dommel. Op het AHN lijkt het plangebied echter aan de rand van een beekdal te liggen aangezien het maaiveld verder naar het zuidoosten lager is gelegen dan in het plangebied zelf. Een iets hoger gelegen locatie in de buurt van water vormde een aantrekkelijke bewoningslocatie. In de omgeving van het plangebied zijn reeds archeologische resten uit de periode Mesolithicum – Nieuwe Tijd gevonden. Om deze redenen geldt er een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied. Deze resten kunnen voorkomen in de top van het dekzand. Volgens de bodemkaart is er een oud akkerdek aanwezig in de ondergrond van het plangebied. Archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen hierin voorkomen, vanaf het maaiveld. Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. In de ondergrond van het plangebied zijn intacte beekafzettingen aangetroffen op een diepte van 70-110 cm -Mv (20,2 – 20,9 m +NAP) waarvoor een hoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. De beekafzettingen zijn afgedekt met een oude akkerlaag die een dikte heeft van 15 tot 25 cm in boringen 4 en 5 en een dikte van 50 tot 60 cm in boringen 1, 2 en 3. In deze akkerlaag kunnen archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen voorkomen.

Advies

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vastgesteld. Wij adviseren daarom om in het kader van de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van acht semi-bungalows en achttien appartementen, een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten. Dit kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), dat dient plaats te vinden conform een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

In navolging van het archeologisch onderzoek wordt op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt, wanneer gereed, toegevoegd aan deze toelichting.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Beleidskader

4.9.1.1 Wetgeving

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 cultuurhistorisch 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.

4.9.1.2 Gemeentelijk beleidskader

Om praktisch invulling te geven aan de Wet modernisering Monumentenzorg is door de gemeente Veldhoven de nota Cultuurhistorie opgesteld en is een cultuurhistorische beleidskaart gemaakt. In deze nota worden beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met de cultuurhistorie geformuleerd. Besproken wordt op welke wijze de cultuurhistorie structureel in het ruimtelijke-orderings- en vergunningsproces kan worden ingebed en hoe er omgegaan dient te worden met de waarden die op de cultuurhistorische beleidskaart zijn opgenomen.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Historische ontwikkeling

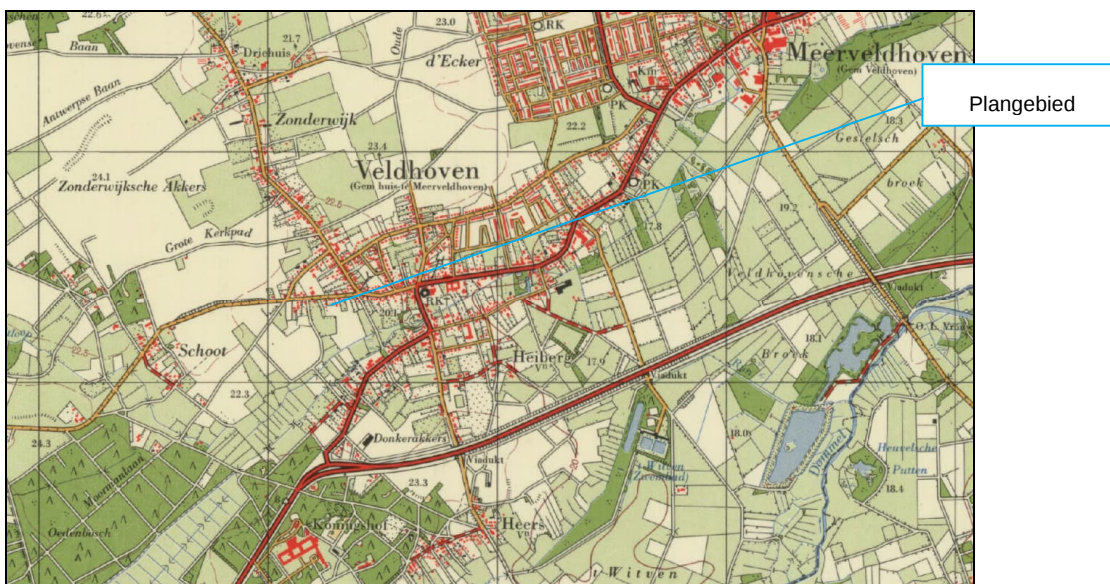
Veldhoven-Dorp is van oudsher een structureel ander dorp dan de meeste andere Kempische dorpen. Deze dorpen hebben namelijk een oude kern waar de kerk altijd gestaan heeft en zijn van daaruit verder gegroeid. Veldhoven-Dorp heeft geen oorspronkelijke oude kern. Het dorp was een akkerdorp en bestond vroeger uit diverse verspreide boerenenclaves, die door wegen en straten aan elkaar gekoppeld waren. De belangrijkste enclave was 'Zonderwijk'. Later is de naam veranderd in Veldhoven. Het gebied van de voormalige gemeente Veldhoven en Meerveldhoven viel samen met dat van de voormalige stratendorpen, gelegen in het Kwartier van Kempenland. Oorspronkelijk waren beide dorpen 'hertogdorpen'.

Rond 1650 werd net buiten het dorp een nieuwe kerk, een schuurkerk, gebouwd. De kerk werd om strategische redenen buiten het dorp gebouwd. Door de komst van deze kerk ontstond ook het centrum rondom de Kromstraat. Rond 1840 is de schuurkerk vervangen door een stenen kerk aan de Dorpstraat. Hier kwamen ook de pastorie en de voorzieningen naartoe, waardoor dat nu nog steeds het centrum is van Veldhoven-Dorp. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische atlas voor de omgeving van het plangebied in circa 1850.



Figuur 22: Topografische kaart Veldhoven, circa 1850 waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

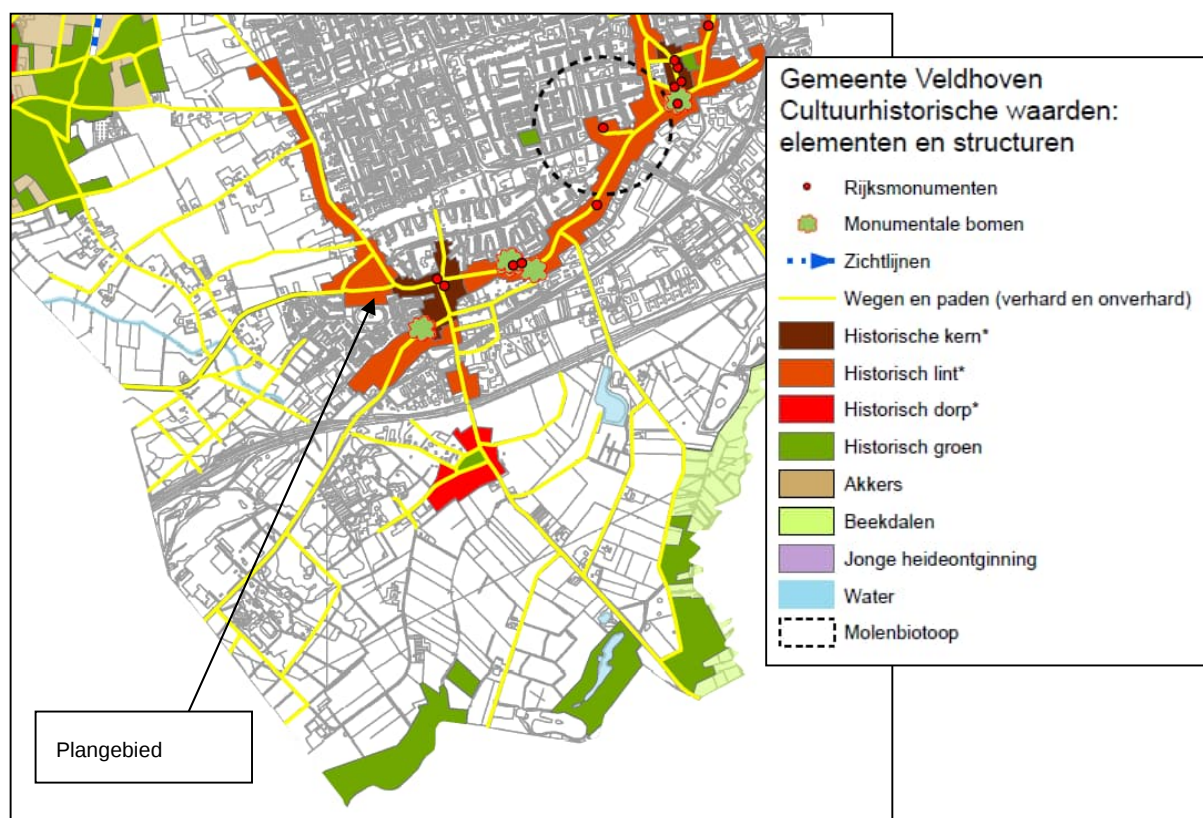
Nu maakt Veldhoven-Dorp als wijk deel uit van de verstedelijkte bebouwde kom van de gemeente Veldhoven. In de tweede helft van de 20^e eeuw kende Veldhoven een snelle groei met de aanleg van verschillende woonwijken die niet zijn opgevat als uitbreidingen van de bestaande kernen en wegenstructuur, maar los hiervan geprojecteerd zijn tussen de kernen Veldhoven, Meerveldhoven, Zeelst en Oerle. Met een hoofdstructuur van haaks op elkaar geprojecteerde wegen en groen werden achter-eenvolgens de wijken d' Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek aangelegd. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas van Veldhoven omstreeks 1970, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 23: Topografische kaart Veldhoven omstreeks 1970, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.9.2.2 Beoordeling van het plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de kaart met cultuurhistorische waarden uit de nota Cultuurhistorie van de gemeente Veldhoven, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veldhoven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De Nieuwstraat is op de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als 'lijn van redelijk hoge waarde'. De ontwikkeling binnen het plangebied doet hier geen afbreuk aan. Daarnaast is de boerderij Nieuwstraat 15-17 aangemerkt als 'overige bouwkunst' (Erfgoedinformatie van CHW 2006). Deze boerderij was destijds aangeduid als een MIP. Dit is een object dat wellicht ooit in aanmerking zou kunnen komen als gemeentelijke of Rijksmonument. De gemeente heeft de boerderij in de daarna vastgestelde nota Cultuurhistorie geen bijzondere waarden toegekend.

Met dit plan wordt de boerderij gesloopt. De boerderij verkeert in slechte staat. De boerderij aan Nieuwstraat 15-17 te Veldhoven is door de gemeente dan wel door de provincie niet dusdanig aangemerkt dat sloop niet aan de orde kan zijn. Navolgende foto's geven een beeld van de staat van de boerderij in de huidige situatie.





Figuur 25: Foto's van de huidige staat van de boerderij aan Nieuwstraat 15-17

Met sloop en herbestemming van het plangebied wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar woningen voor starters en senioren. Dit plan doet geen afbreuk aan het historisch dorpslint. Met de aard en omvang van de bebouwing is rekening gehouden met dit typerende lint door geen gesloten dorpswand te realiseren maar de appartementen aan de voorzijde in drie gebouwen te realiseren. De nieuwe bebouwing past in het ritme van openheid en beslotenheid van de bebouwing aan de Nieuwstraat. Dit plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.10 Water

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

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

4.10.1.2 Provincie Noord-Brabant

Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig

zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.10.1.3 Waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.

- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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 vergunningverlening.

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 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.10.1.4 Gemeente Veldhoven

VGRP en Integraal beheer kader openbare ruimte gemeente Veldhoven

De visie en strategie van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het huidige VGRP en daarnaast is een integraal beheerkader openbare ruimte opgesteld. Het Integraal beheerkader openbare ruimte beschrijft de ambities voor het beheer van de openbare ruimte voor de gemeente Veldhoven. Deze ambities zijn vertaald naar de assets en vastgelegd op de assetsheets (beheerplannen). Het doel hiervan is om eenduidig de kaders voor het beheer van de openbare ruimte vast te leggen op basis van het huidige beleid.

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.

Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie 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;
- Perceeleigenaren 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. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven;
- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

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 perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

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

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Huidige situatie

Inleiding

Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied uit 2019.



Figuur 26: Luchtfoto plangebied uit 2019

Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de huidige verharding binnen het plangebied en de huidige verbeelding binnen het plangebied.



Figuur 27: Luchtfoto met beeld van de huidige verharding binnen het plangebied en de huidige verbeelding

De verharding binnen het plangebied is sinds 2019 (marginaal) afgenomen.

Grondwaterstanden

De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) zijn geschat, op basis van zintuiglijke waarnemingen, de gegevens van het verkennend bodemonderzoek en de nabij gelegen monitoringspeilbuizen. Vanuit het onderzoek van Inpijn-Blokpoel volgt een GHG van ca. 19,70 m + NAP. De GLG is geschat op circa 18,9 m+NAP (2,9 m-mv).

Checklist

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

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

4.10.2.2 Toekomstige situatie

Veranderingen

Verhard oppervlak

Het plangebied heeft een omvang van circa 4.877 m². Daarvan is in de huidige situatie circa 1.700 m² verhard. Dit betreft verharding aan daken en erfverharding. Het verhard oppervlak bedraagt in de nieuwe situatie circa 2.890 m². Daarmee neemt het verhard oppervlak toe met circa 1.190 m². Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Oppervlakten	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Wegen, parkeren en voetpaden	1.090	895
Wegen en parkeren uitgevoerd in waterdoorlatende verharding	-	370
Daken	595	1.625
Onverhard terrein	3192	1.987
Totaal	4877	4877

Tabel 5: Schatting huidig en toekomstig verhard oppervlak

De oppervlakte wegen en parkeren uitgevoerd in waterdoorlatende verharding met 50% gereduceerd ($740 \text{ m}^2 \times 50\% = 370 \text{ m}^2$) vanwege de waterdoorlatendheid. Onder deze waterdoorlatende verharding wordt een fundering van ca. 0,30 m dikte aangebracht met voedingsstoffen voor het gras met een waterdoorlatend vermogen.

Hemelwaterafvoer

Conform de regels van de Keur van Waterschap de Dommel bedraagt de wateropgave 60 mm Dit betekent een wateropgave van $2.890 \text{ m}^2 \times 0,06 = 173 \text{ m}^3$.

Het regenwater van de patiowoningen en aanliggende verharding wordt oppervlakkig afgevoerd naar een maaiveldverlaging in het centrale groen. In deze groenzone kan een hoeveelheid van $150 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ m} = 15 \text{ m}^3$ water worden geborgen. Overtollig regenwater wordt via een slokop afgevoerd naar een regenwaterriool.

Rondom de appartementengebouwen wordt een HWA hoofdriool aangelegd. Op dit riool worden naast de slokop ook de dakafvoeren van het appartementengebouwen en de omliggende verharding middels kolken aangesloten.

Vanuit het HWA hoofdriool wordt het regenwater op twee robuuste retentievoorzieningen aangesloten. Deze retentievoorzieningen zijn onder de parkeerplaatsen voorzien. Om te komen tot een robuust systeem stellen wij een reinig- en inspecteerbaar systeem zoals Wavin Q-bic voor Deze ondergrondse

retentievoorzieningen hebben een totale oppervlakte van totaal 270 m² en daarmee een gezamenlijke inhoud van 160 m³.

Vanuit de retentievoorzieningen wordt een leegloopleiding richting het DWA hoofdriool aangelegd. Middels een terugslagklep wordt voorkomen met vuilwater van het DWA hoofdriool in het HWA stelsel kan stromen.

De overstort van het nieuwe HWA systeem is bovengronds voorzien. Hiervoor worden de twee eindputten van het HWA hoofdriool nabij de Nieuwstraat uitgevoerd als open rooster deksels. Indien het HWA systeem volledig gevuld is, stroomt het regenwater via deze twee open roosterdeksels richting de Nieuwstraat.

Een schets van het HWA systeem (maaiveldverlaging, retentievoorzieningen en HWA) is in het waterplan opgenomen. Dit waterplan behoort als bijlage bij deze toelichting.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

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.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Veldhoven is ook de ambitie geformuleerd om biodiversiteit te behouden en te stimuleren door in een plan natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen.

4.11.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.11.1.3 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie

en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. In dit besluit is een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg, de bouwfase. De stikstof dient slechts te worden bepaald voor de structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, zoals voor bewoning of verkeer dat over een weg rijdt, ofwel de gebruiksfase. Met Aerius Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

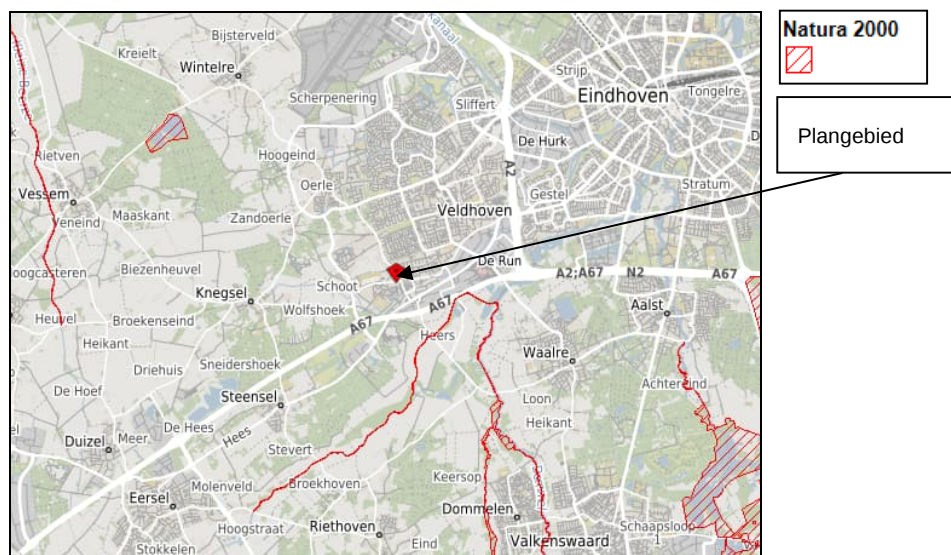
4.11.1.4 Soortenbescherming

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

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Het plangebied is gelegen in Veldhoven-dorp. Op navolgende figuur is de ligging van de kern Veldhoven en het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000 weergegeven.



Figuur 28: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden rondom Veldhoven

Het meest dichtbij gelegen natura 2000 gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en ligt op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuiden van het plangebied. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is door de ligging op dermate grote afstand en de dermate kleine impact van het

plan ten opzichte van deze Natura 2000 gebieden geen bezwaar. Een bestaande binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie.

4.11.2.2 Stikstofdepositie

Met Aeries Calculator is de stikstofdepositie bepaald ten opzichte van Natura 2000 gebied om te bepalen of de ontwikkeling leidt tot een effect op het Natura 2000 gebied. Dit rapport, opgesteld door Nox Advies met datum 29 juli 2024 behoort als bijlage bij de toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen

“In dit onderzoek zijn de stikstofeffecten in beeld gebracht van de bouw- en gebruiksfase van 18 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de Nieuwstraat 15-19 te Veldhoven. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Voor de bouw is uitgegaan van stageklasse IV werktuigen met 6% Ad Blue verbruik. Dit zijn werktuigen met het bouwjaar uit 2014 of later. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde en voor de bestemmingsplanprocedure gelden geen belemmeringen vanuit het aspect stikstofdepositie.”

Dit plan leidt niet tot een stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied.

4.11.2.3 Soortenbescherming

Flora en fauna onderzoek

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik ten behoeve van drie woonfuncties met aangelegde tuinen. Door Lomans Ecoworks is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd voor deze herbestemming. Dit onderzoek met datum 14 december 2021, aangepast 5 augustus 2022 en projectnummer 2141 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies zijn hieronder opgenomen.

Beschermde soorten

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

In de te slopen bebouwing zijn mogelijk nestlocaties van huismus aanwezig (cat.2 jaarrond beschermde nesten). Met de geplande sloopwerkzaamheden is een overtreding van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming niet uit te sluiten. Een nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus is noodzakelijk. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn niet aanwezig.

Overige vogelrichtlijnsoorten

Het plangebied vormt geschikt foerageergebied en nestgelegenheid voor een aantal algemene vogelrichtlijnsoorten. Met de sloop van de woningen en het verwijderen van het groen zullen nest- en foerageergelegenheid voor algemene vogelrichtlijnsoorten afnemen. In de omgeving zijn voldoende alternatieven en het beoogde bouwplan wordt voorzien van groenelementen.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied

Vaste vliegroutes voor vleermuizen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied en directe omgeving vormt foerageergebied van goede kwaliteit. Tijdens de sloop en nieuwbouw zul-

len jachtmogelijkheden verminderen. Het betreft hier geen essentieel jachtgebied waarvan het verlies van invloed is op de staat van instandhouding. In de directe omgeving zijn voldoende alternatieven ter beschikking. Het nieuwe plan wordt de bebouwing ingepast met groenstructuren waardoor foerageermogelijkheden ter plaatse weer beschikbaar komen op termijn. In het nieuwe plan wordt aanbevolen om lichtbelasting op de directe omgeving te beperken.

Vleermuizen: verblijfplaatsen in gebouwen

De te slopen woonboerderij en de woning bieden potenties voor vleermuisverblijfplaatsen. Met de sloop van de bebouwing is mogelijk een overtreding van art. 3.5 lid 1,4 en lid 2 Wnb aan de orde. Gelet op de geschiktheid van de te slopen gebouwen voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van de bebouwing voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

Vleermuizen: verblijfplaatsen in bomen

Door het ontbreken van potentiële vleermuisbomen kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen in bomen voor vleermuizen worden uitgesloten.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals gewone pad, bruine kikker, egel en enkele algemene spits- en woelmuizen. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Uit het onderzoek blijkt dat een nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) voor huismussen en verblijfsfuncties voor vleermuizen in de te slopen bebouwing noodzakelijk is.

Nader onderzoek huismussen

Door Lomans Ecoworks is een nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 9 mei 2022 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

“Gedurende het nader onderzoek naar huismussen aan de Nieuwstraat 15-17 en 19 in Veldhoven zijn geen huismussen waargenomen. In de te slopen woningen zijn geen voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen voor de huismus aanwezig. De achtertuinen van de te slopen woningen met groenblijvende heesters zijn niet in gebruik als onderdeel van het functioneel leefgebied van huismussen. Op basis van ervaringen kan gesteld worden dat het plangebied geheel geen functies vervult voor de huismus.

In de omgeving ten noorden van het plangebied (Kromstraat en Goorstraat) bevindt zich functioneel leefgebied en zijn nestlocaties van huismussen waargenomen. Deze functies voor huismussen liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.”

Nader onderzoek vleermuizen

Door Brabant Eco is het nader onderzoek vleermuizen aanbesteed. Dit onderzoek met datum 7 oktober 2022 en rapportnummer 2022-BE-0222 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

*“Uitgevoerd onderzoek van mei tot en met september 2022 leidt tot de conclusie dat er waarnemingen zijn gedaan van twee vleermuissoorten in de directe omgeving van het plangebied, namelijk de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). De soorten zijn passerend en foeragerend waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te slopen bebouwing waargenomen.*

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan verblijfslocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar voorkomende vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functio-

neel leefgebied. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig."

Uit het nader onderzoek vleermuizen volgen aanbevelingen. Hiermee wordt binnen dit plan rekening gehouden. In de omgeving van het plangebied zijn op twee belendende percelen vleermuiskasten opgehangen. Na voltooiing van de bouw wordt binnen het plangebied eveneens een vleermuizenkast opgehangen.

4.11.2.4 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.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.12.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de

onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.12.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Er wordt voldaan aan de contour voor endotoxinen.

Stap 2

Toets aan een toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat dit plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden: varkens & pluimvee, rundvee & kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling. Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn twee locaties gelegen, waar diverse diercategorieën gehouden mogen worden. Dit betreft de locatie aan Heers 13, waar onder andere 4 geiten mogen worden gehouden en de locatie aan Zittard 43 waar 5 geiten gehouden mogen worden. Met het houden van 4 dan wel 5 geiten is geen sprake van een geitenhouderij. Aan stap 5 wordt voldaan.

Stap 6

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 7 wordt daarmee voldaan.

4.12.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen binnen Veldhoven-dorp tussen de belendende woonbestemmingen. Er is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.12.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft het aspect gezondheid bij realisatie van dit plan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

4.13.1.1 Verkeersgeneratie

Bij een woningbouwontwikkeling kan op basis van vuistregels globaal de verkeersgeneratie per etmaal berekend worden, waarbij rekening gehouden wordt met het type woonmilieu. Hiervoor zijn in de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren', publicatie 381, kengetallen opgenomen. Binnen het plangebied is sprake van een type woonmilieu 'rest bebouwde kom'. Hierbij is sprake van een verkeersgeneratie van 4,4 motorvoertuigbeweging per woning per weekdagetmaal. Met realisatie van 26 woningen is sprake van de toevoeging van 114 verkeersbewegingen per etmaal. De Nieuwstraat kan deze toevoeging aan verkeersstromen verwerken.

In de huidige situatie zijn de woningen aan Nieuwstraat 15 en 17 ieder met één inrit ontsloten. Ook de woning aan Nieuwstraat 19 is met een inrit ontsloten aan de Nieuwstraat.

Het bouwplan wordt aan de Nieuwstraat ontsloten door middel van een éénrichtingsweg. Er wordt één inrit en één uitrit ontsloten aan de Nieuwstraat. Met dit plan is per saldo sprake van vermindering van één inrit binnen het plangebied.

4.13.2 Parkeren

4.13.2.1 Parkeernormen

De gemeente Veldhoven volgt bij ruimtelijke ontwikkelingen de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW voor het bepalen van de nodige parkeer- of stallingsruimte. In deze Parkeernota 2021 zijn normen voor (fiets)parkeren opgenomen. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' en de fietsparkeerkencijfers uit CROW publicatie 291 'Leidraad fietsparkeren' vertaald naar de situatie voor Veldhoven. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Veldhoven is volgens het CBS 'sterk stedelijk'. Daarom worden voor Veldhoven de parkeerkencijfers uit de categorie 'sterk stedelijk' gehanteerd. Navolgende tabel geeft een beeld van de parkeernorm binnen het plangebied

Woningtype	Rest bebouwde kom, sterk stedelijk. Parkeernorm per woning	Parkeernorm
Semi-bungalow 8 woningen	2,0	16,0
Appartementen goedkope/middeldure huurappartementen 18 appartementen	1,3	23,4
Totaal		39,4

Tabel 6: Te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied

Binnen het plangebied dienen afgerond 40 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

4.13.2.2 Toets

Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein. Navolgende tabel geeft een beeld van de gerealiseerde parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen woningen	Berekeningsaantal	aantal	
Garage met lange oprit (2 parkeerplaatsen per woning)	1,3	8	10,4
Parkeerplaats binnen verkeersbestemming	1	31	31
Aantal berekende parkeerplaatsen			41,4

Het plangebied biedt dan ook voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren op eigen terrein.

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.

4.14 Kabels en leidingen

4.14.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het relevant of er kabels of leidingen in het plangebied liggen waarvoor planologische bescherming (in de vorm van het opnemen van een beschermende regeling in het bestemmingsplan) noodzakelijk is.

4.14.2 Toets

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.

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 Beleidskader

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor toekomst gericht bestemmen. Een ontwikkeling dient duurzaam te zijn.

4.15.2 Toets

Met realisatie van de woningbouw is sprake van een duurzame groene inpassing die aansluit bij de omgeving. Tevens voldoet nieuwbouw van woningen aan de ambities voor duurzaam bouwen en realisatie van een groenere leefomgeving. De woningen worden voorzien van sedum daken en er worden vogelkasten binnen het plangebied gerealiseerd..

Er is bij nieuwbouw altijd sprake van gasloos bouwen. Dit draagt bij aan een duurzame toekomst. De bungalows worden voorzien van sedum-daken. Binnen het plangebied is sprake van één elektrische deelauto.

4.16 Milieueffectrapportage

4.16.1 Beleidskader

4.16.1.1 Inleiding

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.

4.16.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten

gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.16.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.16.2 Toets

4.16.2.1 Inleiding

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.

4.16.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 26 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 de omvang van de ontwikkeling, 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 hectare.

4.16.2.3 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. Het plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de hoofdstukken 2, 3 en 4 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.

4.16.2.4 Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 4 van deze toelichting zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

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 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Samenspraak

Voor dit plan is een participatiestraject gestart. Dit plan is middels een omgevingsdialoog toegelicht aan de omgeving. Het verslag van deze omgevingsdialoog behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

In navolging van de eerder gevoerde omgevingsdialoog is deze dialoog na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan hervat door een nieuwe adviseur van de ontwikkelaar. In navolging van deze dialoog is het bestemmingsplan gewijzigd. In de bijlage bij deze toelichting is het verslag van de dialoog opgenomen waarin ook de gevolgen voor dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.2.2 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..

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 3 februari 2022 toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en het Ministerie van Defensie.

De Provincie Noord-Brabant en de Gasunie hebben geen opmerkingen op het concept-bestemmingsplan. De Veiligheidsregio stemt in met het plan. Het Waterschap heeft met het concept-bestemmingsplan ingestemd, indien rekening gehouden wordt met een aantal waterhuishoudkundige aspecten. Deze worden in het bestemmingsplan verwerkt. Het advies van de Veiligheidsregio is in het bestemmingsplan verwerkt..

5.2.3 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan van vrijdag 2 juni 2023 tot en met donderdag 13 juli 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken zijn zeven zienswijzen ingediend. In de periode tussen einde van de zienswijzentermijn en het aanbieden van het bestemmingsplan ter vaststelling hebben gesprekken plaatsgevonden tussen zienswijzenindieners en de initiatiefnemer. De zienswijzen en deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn weergegeven in de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6. JURIDISCHE PLANLOPZET

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer. 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 verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De bestemmingen 'Wonen – Geschakeld', 'Wonen - Gestapeld' en 'Verkeer' zijn aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen de bouwvlakken is het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak aangeduid. De gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – IHCS' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

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

6.3.1 Inleiding

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.

6.3.2 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.

6.4 Bestemmingsregels

6.4.1 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een groene inpassing van het bouwplan, waterinfiltratievoorzieningen en centrale voorzieningen zoals een jeu-du-boules baan binnen het plangebied.

6.4.2 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluiting van het plangebied. Het plangebied wordt door twee inritten ontsloten aan de Nieuwstraat.

6.4.3 Wonen – Gestapeld en Wonen – Geschakeld

De voor 'Wonen - Gestapeld' dan wel 'Wonen – Geschakeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de beoogd gebouwen binnen het plangebied. Binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken zijn de maximaal aantal te realiseren wooneenheden per

bouwvlak opgenomen. Bijgebouwen mogen slechts binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht.

6.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' bestemde gronden zijn bestemd voor bescherming en behoud van eventuele archeologische waarden in de bodem. In de regels is zeker gesteld dat geen bodemroeringen boven benoemde drempelwaarden plaatsvindt zonder dat archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

6.4.5 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.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

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.

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.

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.

Algemene wijzigingsregels

In de regels zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor wijziging van het bouwvlak indien aan de in het artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan.

6.4.6 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.