

Kempenbaan – De Plank

Toelichting

NL.IMRO.0861.BP00160-0302

Toelichting bestemmingsplan "Kempenbaan – De Plank"

in opdracht van

Brabants Wonen B.V.
T.a.v. de heer P. Sanders
Postbus 2219
5000 BE VELDHOVEN

betreffende locatie

Kempenbaan ong.
Veldhoven

documentkenmerk

2109/069/CW-01.C

versie

ontwerp

vestiging

Nuenen

datum

23 juni 2022

opgesteld door:

C. de With
Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:

E. van den Hurk
Projectleider Ruimtelijke Ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies B.V.

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Breda >> Neer >>
Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 3 Beschrijving ontwikkeling	7
3.1 Bestaande situatie	7
3.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	6
2.1 Nationaal beleid	6
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Regionaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	31
4.1 Bodem	31
4.2 Geluid	32
4.3 Luchtkwaliteit	33
4.4 Bedrijven en milieuzonering	35
4.5 Externe veiligheid	39
4.6 Geur	44
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.8 Water	46
4.9 Flora en fauna	54
4.10 Verkeer en parkeren	56
4.11 Kabels en leidingen	59
4.12 Milieueffectrapportage	59
4.13 Duurzaamheid	60
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	61
5.1 Economische uitvoerbaarheid	61
5.2 Procedure	61
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	65
6.1 Plansystematiek	65
6.2 Toelichting op de verbeelding	65
6.3 Toelichting op de regels	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie begrensd door de wegen De Plank, de Kempenbaan en de Heerseweg te Veldhoven, 3 gebouwen met in totaal 86 woonappartementen te realiseren op het thans braakliggende terrein.

De locatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' (vastgesteld op 16 december 2010) en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het planvoornemen past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming 'Bedrijventerrein' gewijzigd naar 'Wonen'.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie E, nummers 5865, 5440 en 6374 en heeft een oppervlakte van circa 7284 m². Het plangebied wordt primair ontsloten via De Plank.



Figuur 1.1: begrenzing plangebied (geel omlijnd)

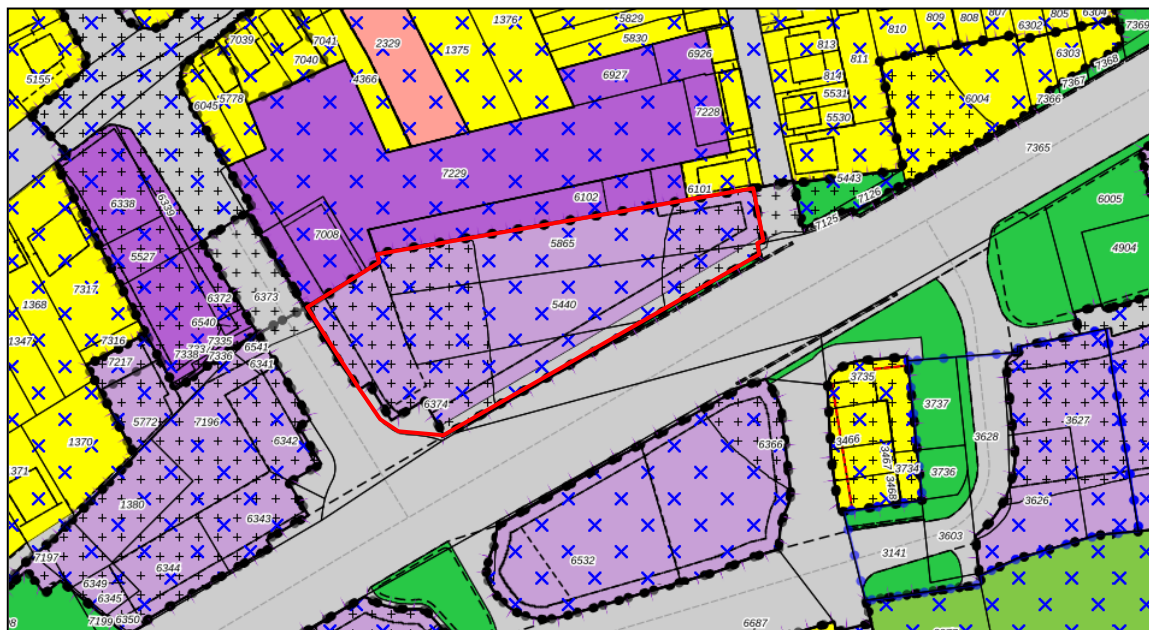


Figuur 1.2: Omgeving van het plangebied (ligging plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen langs de Kempenbaan in de wijk Veldhoven-dorp. De Kempenbaan betreft een ontsluitingsweg richting de A67 en Eindhoven. Langs deze weg liggen ook twee bushaltes op loopafstand van het plangebied. Iets verder naar het zuiden ligt de rijksweg A67 met daarachter het buitengebied. Op loopafstand richting het noorden ligt het centrum van de wijk Veldhoven-dorp met de nodige voorzieningen (horeca, winkels, buurtgebouw, supermarkt, etc.). De wijk Veldhoven-dorp kenmerkt zich door een mix van bedrijventerreinen, centrumfuncties en woningen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" dat op 16 december 2010 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Het plangebied is daarin bestemd als 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 3, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen. Het kantoorgebouw aan De Plank 101 heeft de functieaanduiding 'kantoor'.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl), plangebied rood omlijnd

Bovenstaand figuur geeft een uitsnede weer van het plangebied en de directe omgeving. De paarse kleur geeft de bestemming 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein' aan, de gele kleur de bestemming 'Wonen', de roze kleur de bestemming 'Detailhandel', de grijze kleur de bestemming 'Verkeer' en de groene kleur de bestemming 'Groen'.

Voor een gedeelte van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen deze aanduiding gelden regels en richtlijnen met betrekking tot het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezig of te verwachten archeologische waarden.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

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

2.1 Bestaande situatie

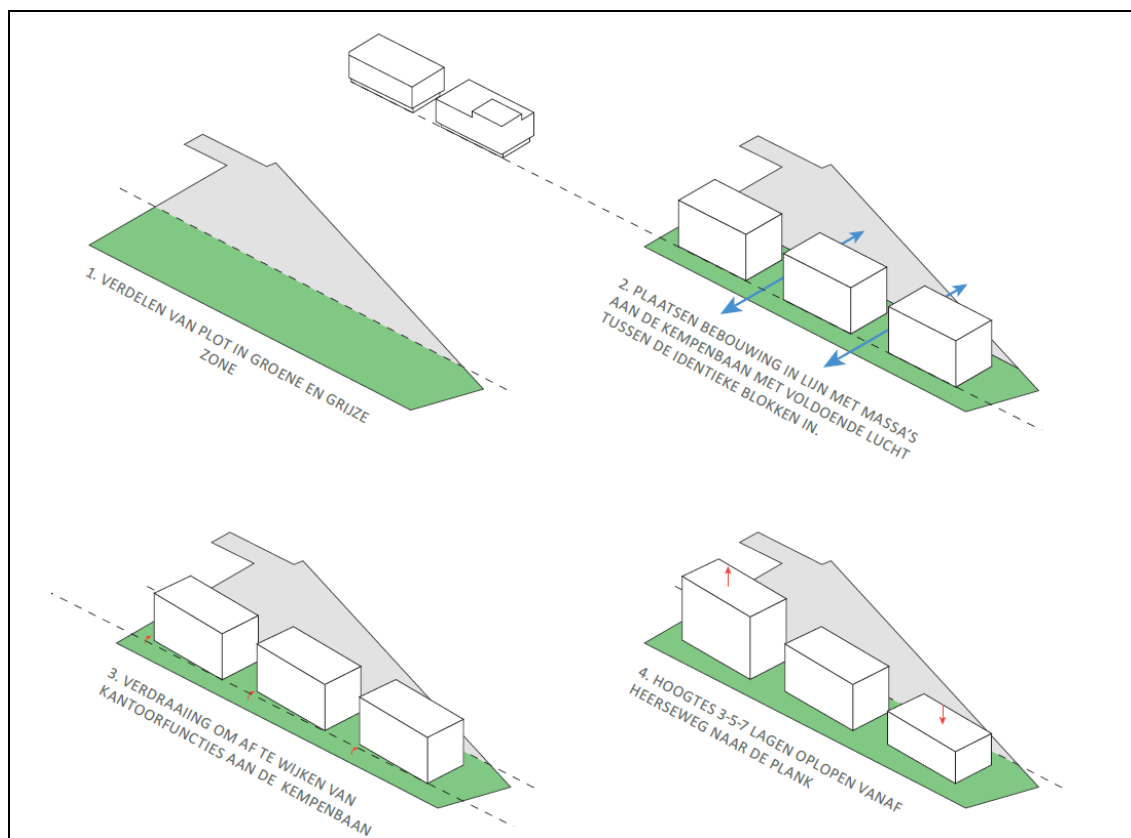
De planlocatie betreft grotendeels een onbebouwd perceel met een kruidenrijk grasland. Op een deel van het perceel ligt een parkeerterrein, behorende bij het kantoorgebouw aan De Plank 101. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor deze bestemming is door de grondeigenaar een ontwerp gemaakt dat binnen dit bestemmingsplan past. Het ontwerp bestaat uit 3 kantoorgebouwen van ieder 4 lagen hoog, welke zijn verbonden met een gemeenschappelijke plint. Het ontwerp ligt echter al een tijdje op de plank. Aangezien er geen huurders/kopers gevonden zijn is er gekozen om wonen op deze locatie te verkennen.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 86 appartementen, verdeeld over drie gebouwen. Het kantoorgebouw aan De Plank 101 blijft daarbij behouden. Conceptueel wordt het plangebied opgedeeld in een groene en grijze strook. De grijze strook wordt gebruikt om op te parkeren. In de groene strook worden drie woonblokken geplaatst met voldoende lucht, licht en ruimte ertussen. Om af te wijken van de bedrijfspanden aan de Kempenbaan krijgen de blokken een kleine verdraaiing. Tot slot lopen de blokken in hoogte op van 3 lagen (zijde Heerseweg) naar 5 lagen (middelste blok) tot 7 lagen (westzijde nabij de aansluiting Kempenbaan-De Plank). Zo wordt er gereageerd op de zichtlocatie vanaf de Kempenbaan en wordt er aansluiting gevonden met de lage bebouwing van de Heerseweg.



Figuur 2.1: Situatieschets



Figuur 2.2: Stedenbouwkundige opzet

Op het terrein wordt een balans gezocht tussen het benodigde aantal parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Er wordt uitgegaan van de huidige ontsluiting van de parkeerplaats aan de Plank. Aanvullend wordt er aan de Heerseweg een ontsluiting gerealiseerd voor langzaamverkeer. Deze ontsluiting wordt zo ingericht dat deze ook als calamiteitenroute gebruikt kan worden. Via deze route kunnen bewoners richting Veldhoven-Dorp of richting de bushalte wandelen.

De woningen zijn noord-zuid georiënteerd met aan de parkeerszijde een galerijontsluiting en aan de Kempenbaan een geluidssloggia. Tussen de gebouwen is zit genoeg ruimte voor aanvullend groen. Vanuit deze tussenruimtes vloeit een wadi voor de bebouwing langs. Deze wadi regelt de waterberging en brengt de voormalige sloot terug in het landschap.

In het ensemble is gekozen om de woningen aan de kopse kanten te verbijzonderen. De buitenruimtes van deze woningen liggen niet aan de zuidkant maar aan de oost- en westzijde. Door deze verbijzondering voorkomen we blinde gevels. Ook kunnen de woningen aan de westzijde van zich af kijken. Aan de Heerseweg zorgen de buitenruimtes voor een prettige en veilige publieke ruimte achter het geluidsscherm van de Kempenbaan.

2.2.1 Uitgangspunten / randvoorwaarden

Bij de planontwikkeling en het ontwerp is er rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Als eerste wordt het kantoor van Apantha aan De Plank 101 behouden. Dit kantoor maakt tevens onderdeel uit van het plangebied, evenals de naastgelegen parkeerplaatsen. De bestaande parkeerplaatsen worden in het plan opgenomen en er is een parkeerbalans opgesteld waarin dubbelgebruik zorgt voor een reductie in het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Apantha heeft de hoofdentree aan de oostzijde van het gebouw liggen. Daarnaast is er ook een bestaande fietsenstalling die in het plangebied terug zal moeten komen, al dan niet in een nieuw jasje. Ook heeft het kantoorpand aan de zuidzijde een kleine ruimte ingericht als buitenruimte voor werknemers.

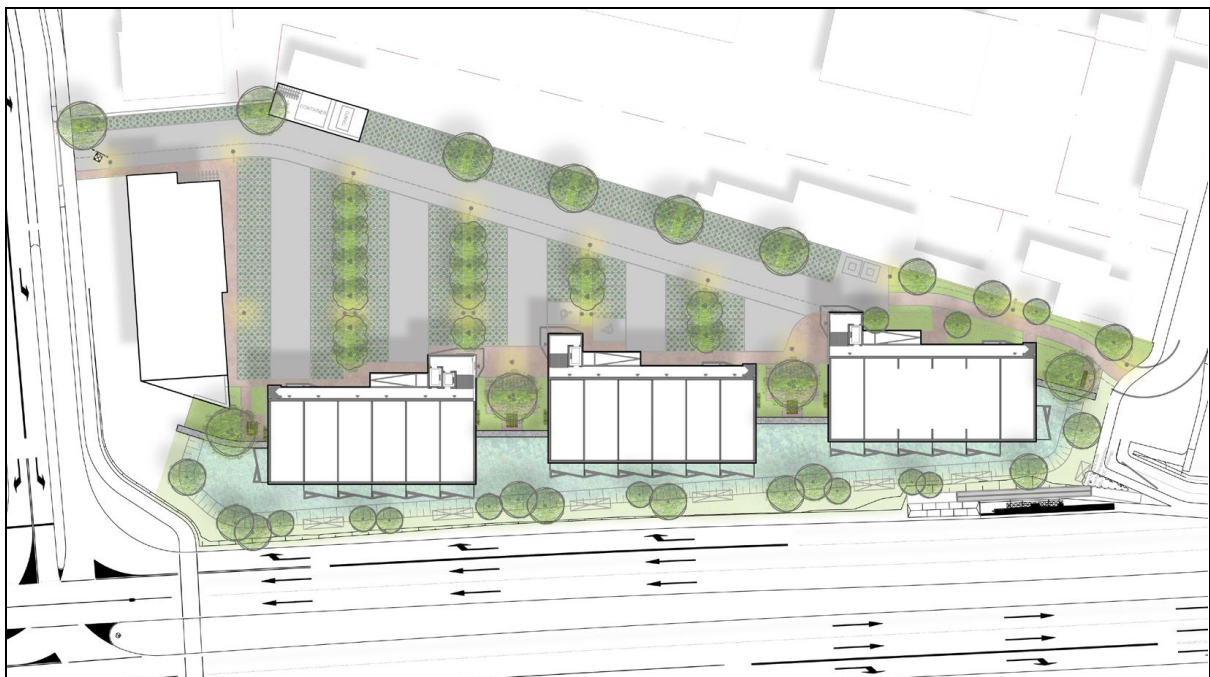
- Ten tweede heeft Brabants Wonen verschillende woonconcepten ontwikkeld die in het ontwerp ingepast worden. Een van die concepten is het Flexxhouse concept. Een compacte woonvorm met vrij in te delen ruimten georganiseerd rond de Flexxboxx. Deze Flexxboxx bevat alle voorzieningen van de woning en kan als een soort meubel ingepast worden.
- Als laatste is er tijdens het schetsontwerp gesproken van modulaire bouw. Daarop zijn de woongebouwen modulair opgezet zodat deze eventueel middels modulaire units op de bouwplaats snel in elkaar gezet kunnen worden.

2.2.2. Landschapson ontwerp

Door MTD Landschapsarchitecten is een landschapson ontwerp gemaakt. In het plan is plek voor 96 parkeerplaatsen, welke halfverhard uitgevoerd worden (m.u.v. de twee mindervalide parkeerplaatsen). Het hele terrein is groen en duurzaam ingericht.

Zo is er gekozen om de sloot die verviel bij het verbreden van de Kempenbaan terug te brengen in het ontwerp als wadi. Hierdoor kan de waterberging van het project op eigen terrein gerealiseerd worden. De wadi wordt beplant met inheemse struiken en hoog gras ter bevordering van de biodiversiteit.

In verbinding met de wadi staan de houtwallen tussen de parkeerplaatsen. Deze bomenrijen vormen kamers waartussen geparkeerd kan worden en regelen tevens de waterafvoer van de parkeerplaatsen.



Figuur 2.3: Landschapson ontwerp

Tussen de bouwblokken in staan twee meerstammige karakteristieke bomen. Deze bomen vormen het middelpunt van de verblijfsgebieden nabij de entrees. Door middel van schanskorven wordt de wadi afgeschermd en wordt voorkomen dat personen de Kempenbaan op kunnen lopen.

De noordelijke erfgrans wordt afgesloten met een begroeide wand of hek. Om ook op een hoger niveau een groene afscheiding te hebben worden er tussen de parkeerplaatsen een vijftal bomen geplaatst. De trafo, fietsenstalling van Apantha en ruimte voor papiercontainer bevindt zich in de meest noordelijke hoek van de plot.

Als laatste is de calamiteitenontsluiting richting de Heerseweg uitgevoerd als voetpad. De ruimte naast het voetpad is breed genoeg voor een brandweerwagen om erdoor te kunnen.

Het volledige, definitieve landschapson ontwerp is toegevoegd als bijlage 1.

2.2.3. Programma

Het plan bestaat uit de realisatie van 86 appartementen verdeeld over drie woonblokken. In het hoogste woonblok komen 42 appartementen, in het middelste woonblok 30 appartementen en in het laagste woonblok komen 14 appartementen. De blokken worden verdeeld in zes stramien, waarbij elke stramien een woning bevat. In het laagste blok aan de zijde van de Heerseweg vallen enkele woningen achter het bestaande geluidsscherm. Ter plaatse van die stramien bevindt zich op de begane grond een gemeenschappelijke ruimte.

Van de 86 appartementen worden 14 appartementen als woon-/zorgconcept gerealiseerd, deze vallen in het middeldure segment. De overige 72 appartementen vallen in het middeldure koop- en/of huursegment. De woningen met zorgcomponent bevinden zich in het laagste blok rondom de gemeenschappelijke ruimte. Dit betreft een multifunctionele ruimte voor onder andere ontmoetingen met de buurt. Zo kunnen senioren en ouderen uit Veldhoven-dorp met elkaar mengen en betrokken blijven bij de dorpskern.

De onderste woonlagen liggen op een halfverdiepte kelder waarin alle bergingen en installaties geplaatst zijn. Hierdoor komt de begane grond op anderhalve meter boven maaiveld te liggen. Dit zorgt voor meer afstand tussen de woonruimtes en het verkeer. De buitenruimtes bevinden zich aan de zijde van de Kempenbaan in de vorm van wintertuinen. De wintertuinen dienen tevens als geluidssloggia voor de achterliggende woonkamers en als ruime geluidsluwe buitenruimte.

De woningplattegrond is zo opgezet dat er een ruime woonkamer achter de buitenruimte zit. In het midden zit de flexxboxx, een concept van Brabants Wonen met alle voorzieningen. Daarna komt de slaapkamer, gescheiden door twee schuifdeuren van de hal. De hal dient tevens als thuiswerkplek. Aan de noordzijde van het gebouw bevindt zich de galerij. Deze leefgalerij is ruim opgezet en bevat bankjes waar bewoners buiten kunnen zitten en buren elkaar kunnen ontmoeten. In het ontwerp van de bankjes zijn ook plantenbakken geïntegreerd. Zo wordt de gevel aan de zijde van de parkeerplaats vergroend.



Figuur 2.4: Impressie bouwplan vanaf de Kempenbaan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

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

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

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

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

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

Afwegingsprincipes

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

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

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het plangebied woningen te realiseren.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 2.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst.

Voor het plangebied geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied valt volgens de kaarten van de 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 dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen windmolens met een dergelijke hoogte mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan verder in overeenstemming met het bepaalde hierover in het Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Relevante wet- en regelgeving

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

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

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

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

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre; hierna SGE) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' (hierna: 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.

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 en zijn ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties.

De meest actuele behoeftecijfers liggen vast in de Woondeal. Zie voor de regionale afstemming paragraaf 3.3. "Regionaal beleid".

Op basis van de Woondeal 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.

Op 8 februari 2022 is het nieuwe afsprakenkader vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven en wordt ook vastgesteld door de gemeenteraden van de overige SGE-gemeentes. Daarin wordt aangegeven dat er de komende periode in het SGE ruim 72.000 woningen moeten worden gebouwd en dat Veldhoven ruim 6.000 woningen voor haar rekening neemt.

Toetsing plan

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 86 appartementen waardoor er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een 'inbreidingsplan'. Het voorliggend plan bevindt zich tevens in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening ruimte.

Dit project voorziet in de realisatie van 14 appartementen als woon-/zorgconcept in het middeldure segment en 72 appartementen in het middeldure koop- en/of huursegment. Deze woningen richten zich op diverse doelgroepen, maar met name op de aandachtsgroepen van het woningbeleid van de gemeente Veldhoven: starters, zorgbehoevenden, 1- en 2-persoonshuishoudens en expats. Onder deze doelgroep is een grote vraag naar middeldure huur / koop (zorg)woningen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen in een vertrouwde omgeving (nultredenwoningen). Het is de bedoeling dat Veldhovenaren in Veldhoven kunnen blijven wonen als ze ouder worden. Gezien de locatie van het plan zal zich dat richten op bewoners van Veldhoven-dorp, maar ook op inwoners uit de gehele regio Veldhoven/Eindhoven en op expats.

In paragraaf 3.3.3 wordt ingegaan op de volgende drie punten.

- a. Relatie visie op wonen SGE
- b. Onderbouwing Brainport Principes
- c. Toelichting benadering/afstemming kwadrantenbenadering

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

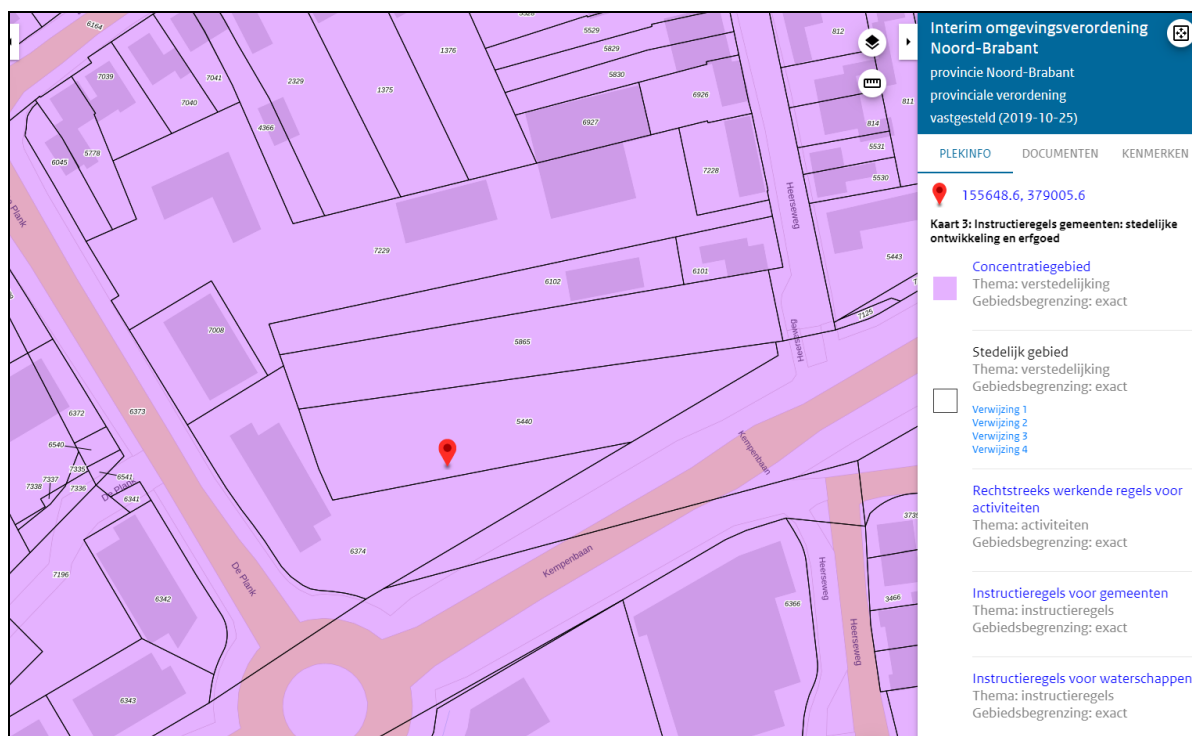
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2022 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Planspecifiek

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



Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsvergunning Noord-Brabant

In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen een aangeduid 'Concentratiegebied' in het 'Stedelijk gebied'.

Art. 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
Zoals eerder aan bod is gekomen is de ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt binnen het SGE, dit is tevens afgestemd op de Brabantse Agenda Wonen en in overeenstemming met het Rijksbeleid.
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
Het betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling omdat er een onaflatende vraag is naar woningen in het stedelijk gebied in en rondom Eindhoven. Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag aangezien het in stedelijk gebied is gelegen en reeds bestemd is voor een stedelijke functie.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
Het plangebied wordt als geheel op een groene manier ingepast in de omgeving, hiermee wordt een veilige en gezonde omgeving gecreëerd waar ruimte is voor wonen, recreëren, verkeer en parkeren met een goede bereikbaarheid.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, er is dus geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Het plangebied is reeds bestemd voor kantoorpanden, daar is echter minder vraag naar dan woningen. De panden worden zodanig gebouwd dat deze makkelijk getransformeerd kunnen worden naar andere vormen, hiermee is het erg flexibel.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
De gebouwen worden gasloos, energiezuinig en duurzaam gebouwd. Op het dak zullen PV-panelen worden geplaatst en er wordt gebruik gemaakt van warmtepompen.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
De waterberging vindt plaats op eigen terrein, het hemelwater wordt dus lokaal geïnfiltreerd. Tevens zorgt de groene omgeving en het plaatsen van vele bomen voor verkoeling bij hitte.
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Er worden bij het planvoornemen (elektrische) deelauto's en fietsen beschikbaar gesteld voor de bewoners. Nabij de locatie is een HOV-lijn aanwezig, het gebruik daarvan onder de bewoners zal worden gestimuleerd.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
De woongebouwen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen en daarom duurzaam inzetbaar. Het draagt bij aan een concurrerende economie omdat het tevens voor expats een gewilde locatie is om te vestigen.

specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen veehouderijen of hokdierhouderijen gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van 86 appartementen in een concentratiegebied binnen stedelijk gebied. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het provinciaal beleid. In deze paragraaf is op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1 'Nationaal beleid' en het behandelde onder de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

Op basis van de Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen een gebied dat aangeduid is als 'Stedelijk gebied', 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' en 'Stalderingsgebied'.

De aanduidingen 'Stedelijk gebied' en 'Stalderingsgebied' komen overeen met de aanduidingen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en zijn in voorgaande paragraaf besproken. Voor de aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' is het volgende bepaald:

Artikel 4.20 Voorafgaand onderzoek bij bouwactiviteiten

Lid 1

Een omgevingsplan bepaalt dat voorafgaand aan het verrichten van een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, inclusief een daaraan grenzende tuin of een aangrenzend terrein, onderzocht wordt of er sprake is van een mobiele verontreinigingssituatie door:

- a. raadpleging van een bodeminformatiesysteem;
- b. voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
- c. het overleggen van een beschikking krachtens artikel 29, eerste lid, juncto artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Voor het plangebied is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.1.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.3 Regionaal beleid**3.3.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)**

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 3 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.

Planspecifiek

Het plangebied is binnen het thema aantrekkelijk woon- en leefklimaat aangeduid als 'Suburbaan woonmilieu'. De ambitie is om een excellent en divers woonklimaat met topvoorzieningen te kunnen (blijven) bieden, waar iedereen ontspannen kan wonen en verpozen. Daarom wordt er gewerkt aan een hoogwaardige (woon)omgeving, waar het veilig en gezond is, met een compleet en goed bereikbaar (hoog)stedelijk voorzieningenpakket in Eindhoven en Helmond, een levendig hart in de andere kernen met ruimte voor ontmoeting en goed toegankelijke fraaie landschappen met een gezellige Brabantse sfeer die bijdragen aan een gezonde samenleving. Buiten de goed ontsloten (centrum)locaties ligt in beide steden en (middel)grote kernen de nadruk op woongebieden in lagere dichtheden, met voorzieningen op korte afstand (suburbaan woonmilieu).

Het planvoornemen sluit aan bij de doelen zoals gesteld in de Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven. Het planvoornemen voorziet in betaalbare woningen waar een vraag naar is. Daarnaast betreft de locatie een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Ook is het een wenselijke ontwikkeling omdat het passend is binnen de metropoolregio en woonruimte biedt aan expats. Hierbij is het doel om kennis te clusteren en op deze manier buitenlandse medewerkers huisvesting vinden.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ambities en doelstellingen die met de Integrale Strategie Ruimte voor de Metropoolregio Eindhoven op het gebied van economisch vestigingsklimaat, woon- en leefklimaat, omgevingskwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid en klimaat zijn gesteld. De beoogde ontwikkeling past daarmee in dit regionale beleidskader.

3.3.2 Brabantse Agenda Wonen

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.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 86 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op een leegstaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van een inbreidingslocatie.

De kwantitatieve onderbouwing vindt, conform de afspraken met de provincie, op regionaal schaalniveau plaats. Zie voor een onderbouwing hiervoor de paragrafen 3.3.3 en 3.3.4.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3.3 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. Dit is daarna op 13 december 2017 bekrachtigt 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. Ten slotte 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. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- b. 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 vanaf 75 woningen.
- d. We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- e. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principles:

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.

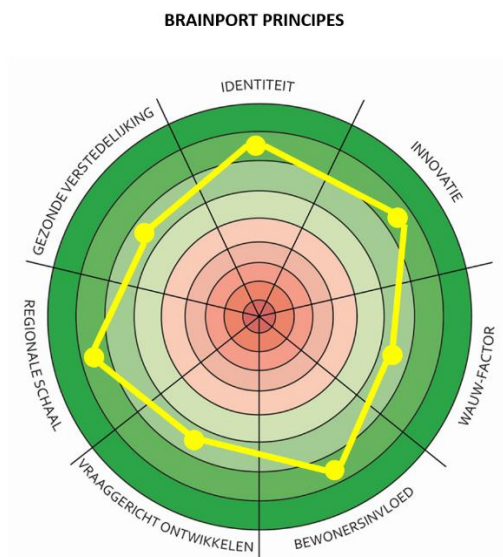
Doelen die moeten worden behaald zijn:

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

Hoe gaan we dat doen?

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

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 in onderstaand web. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op welke 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.



Figuur 3.2: Kwaliteitsroos brainport principes

*Planspecifieke onderbouwing***Koesteren van identiteit → goed**

Dit gedeelte langs de Kempenbaan was voorzien als een kantorenlocatie. Vanwege de stagnerende vraag is een functiewijziging beoogd naar wonen. Dit is de enige plek langs de Kempenbaan waar nieuwe (gestapelde) woonfuncties zich manifesteren langs deze doorgaande weg. Daardoor vormt deze woningbouwontwikkeling het vizier van Veldhoven-dorp langs de Kempenbaan.

Er wordt een ensemble van drie woongebouwen gerealiseerd met een (van oost naar west) oplopende hoogteopbouw. De opbouw van het plan verloopt van 3 woonlagen aan de Heerseweg (aansluiting Dorpse bebouwing) naar resp. 5 en 7 lagen aan De Plank (visitekaartje entree Veldhoven). Langs de Kempenbaan laat deze ontwikkeling een stedelijk karakter zien.

De gebouwen worden enigszins gedraaid t.o.v. elkaar waardoor er spannende groene ruimten ontstaan tussen de gebouwen en langs de Kempenbaan.

De connectie met Veldhoven-dorp uit zich in het toevoegen van kwalitatief goede mix van woningen die de leefbaarheid van dit stadsdeel vergroot. Hierdoor kunnen mensen in hun eigen vertrouwde omgeving, desgewenst met een zorgcomponent, blijven wonen.

**Ruimte voor innovatie → goed**

Het plan bestaat uit een flexibel en hybride snelbouwsysteem met 'FlexxBoxx'en. Montage vindt plaats op de bouwplaats en het programma is aanpasbaar.

De energievoorziening vindt plaats door middel van warmtepompen, gevoed door PV-panelen op het groene dak. Ten behoeve van klimaatadaptatie wordt gebruik gemaakt van een wadi en wintertuinen (beglaasde balkons) aan de straatzijde als temperatuurbuffer.

Er worden verschillende natuurinclusieve oplossingen toegepast zoals halfverhard parkeren, wadi, nestmogelijkheden en keuze voor inheemse planten.

Inzet van deelauto's, laadpalen en aansluitpunten parkeerplaatsen elektrische voertuigen.

Invloed voor bewoners → goed

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden.

Voor de toekomstige bewoners komt er een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten in het gebouw van woningen met zorgcomponent. Er komen gemeenschappelijke voorzieningen en services beschikbaar, zoals deelauto's, deelfietsen, boodschappenservice, zorg aan huis.

Aan de galerij bevinden zich zitbankjes die door de bewoners aangekleed kunnen worden. De VvE wordt verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het gemeenschappelijke groen.

Vraaggericht ontwikkelen → voldoende

Het woningbouwprogramma van het plan kent enige diversiteit gericht op verschillende doelgroepen zoals starters, expats, ouderen, 1- en 2-persoons huishoudens, maar bevindt zich geheel in middeldure categorieën. Nog niet duidelijk is of het plan als huur of als koop wordt aangeboden of een combinatie van beide.

De segmentering van de 86 appartementen is als volgt:

- 14 appartementen als woon-/zorgconcept in middelduur huursegment;
- 72 appartementen in middelduur segment koop en/of huur, in een nader te bepalen gedifferentieerde verdeling in de segmenten:
 - a. midden-middeldure koop (€250.000,- tot €290.000,- v.o.n.)
 - b. hoog-middeldure koop (€291.000,- tot € 360.000- v.o.n.)
 - c. dan wel: middeldure huur (€850,- tot € 1.000,-)

Totaal 86 woningen

Categorie	Aantal	Percentage	Termijn
Sociale huur	0	0 %	
Middenhuur	86	100 %	Onbekend, kan ook nog koop worden
Dure huur	0	0 %	
Goedkope koop	0	0 %	
Middeldure koop	0	0 %	
Dure Koop	0	0 %	

De woningen worden ontwikkeld volgens het concept "Flexxhouse" van Brabants Wonen. In dit concept wordt gebruikt gemaakt van de FlexxBoxx; een centraal element waarin keukens en alle sanitaire voorzieningen zijn gebundeld in elke afzonderlijke woning. Daardoor blijft de ruimte eromheen vrij indeelbaar voor de bewoners. De opzet van het gebouw is toekomstbestendig omdat er mogelijkheden zijn om woningen te schakelen in het geval van vraag naar grotere woningen. Ook kunnen de woningen getransformeerd worden naar kantoorunits (en andersom). Door dit op een deel van de woningen toe te passen kan er een gemengd woon-werk milieu worden bewerkstelligd.

Een deel van de woningen wordt bestempeld als woningen met een zorglabel. Deze woningen zijn rolstoelgeschikt en levensloopbestendig. Zo kunnen senioren en ouderen in Veldhoven Dorp blijven wonen in hun vertrouwde omgeving.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Het complex wordt gekenmerkt door een Flexxhouse-concept, wat relatief fraai is vormgegeven.

De indeling van de woningen is zo gekozen dat elke vierkante meter optimaal wordt benut. Het is een compacte woonvorm met relatief grote woonkamer en aparte werk-studieplek, bedoeld voor starters, 1- en 2-persoons-huishoudens, senioren (al dan niet met zorg op maat) en expats. Alle woningen hebben een balkon/wintertuin, elk voorzien van een klein balkontuintje. Daardoor krijgen de zuidgevels een fraaie groene aanblik.

Elk appartement kan 1 op 1 zonder bouwkundige ingrepen omgezet worden naar een kleinschalige kantoorruimte (en andersom). Dit zorgt voor een mogelijkheid van mixen van wonen en werken.

Benutting regionaal schaalniveau → goed

Het plan ligt aan de rand van Veldhoven Dorp, nabij ASML en bedrijventerrein De Run, aan de toekomstige HOV-as tussen Eindhoven Centraal en De Run en mogelijk op langere termijn doortrekken naar De Kempen (Eersel). Het plan past in de strategie om te verdichten rondom HOV-knopen met stedelijke accenten. Het plan ligt aan een rechtstreekse fietsroute naar Eindhoven aan de zuidzijde van de Kempenbaan.

Het plan is via een langzaam verkeersroute verbonden met Veldhoven-dorp met alle nabijgelegen voorzieningen zoals winkels, horeca, sport, cultuur, etc.

Gezonde verstedelijking → voldoende

Het plan ligt op loopafstand van voorzieningen in Veldhoven-dorp. Voor langzaam verkeer is er een directe ontsluiting op het oude lint Heerseweg. Dat nodigt uit om te voet of met de fiets te gaan. Goed is dat bij binnenkomst men eerst het trappenhuis ziet en daarna pas de lift. Dit nodigt uit om de trap te nemen. Zowel binnen (bankjes aan de galerij en bij de entrees) als buiten worden veel plekken gecreëerd om elkaar te ontmoeten.

De appartementen hebben wintertuinen. Deze dienen als klimaatbuffer tussen de buitenruimte (balkon) en de woning zelf. De wintertuinen worden beplant met luchtzuiverende planten. Ook wordt het geluid gedempt zodat er een geluidsluwe buitenruimte ontstaat. Niet alleen de wintertuinen zijn beplant, ook op het (sedum) dak en rondom het gebouw wordt gezorgd voor inheemse (luchtzuiverende) beplanting in combinatie met nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten. Dit verbetert de natuurinclusiviteit van de omgeving, draagt bij aan de klimaatadaptatie en bevordert de biodiversiteit van de plek. Het groen wordt gemeenschappelijk onderhouden.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plan voldoet aan de Brainport principes. De instemmingsbrief van de SGE portefeuillehouders Wonen en het advies van het coördinatieteam is toegevoegd als bijlage 2.

3.3.4 Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Een grote variëteit aan woonmilieus draagt bij aan de ontwikkeling van de Brainportregio.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in de regio Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Het SGE heeft behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze behoefte wordt 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.

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	*	*	

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

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

Dit bestemmingsplan maakt 86 woningen mogelijk en draagt bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport'

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.

Planspecifiek

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als woonwijk. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van toekomstbestendige woonwijken zijn het stimuleren van circulair bouwen, het bouwen van meer appartementen, flexibele en modulaire woonvormen, natuurinclusief bouwen, woon-zorg concepten of collectieve vormen van huisvesting. Daarbij stimuleert de gemeente onderscheidende architectuur als aangename afwisseling en onderbreking van het vaak homogene patroon.

Het planvoornemen sluit hier goed bij aan door appartementen te realiseren waarbij een deel wordt bestempeld als woningen met een zorgcomponent. Deze woningen bevinden zich in het laagste blok en rondom de gemeenschappelijke ruimte. Dit betreft een multifunctionele ruimte voor onder andere ontmoetingen met de buurt. Zo kunnen senioren en ouderen uit Veldhoven-dorp met elkaar mengen en betrokken blijven bij de dorpskern.

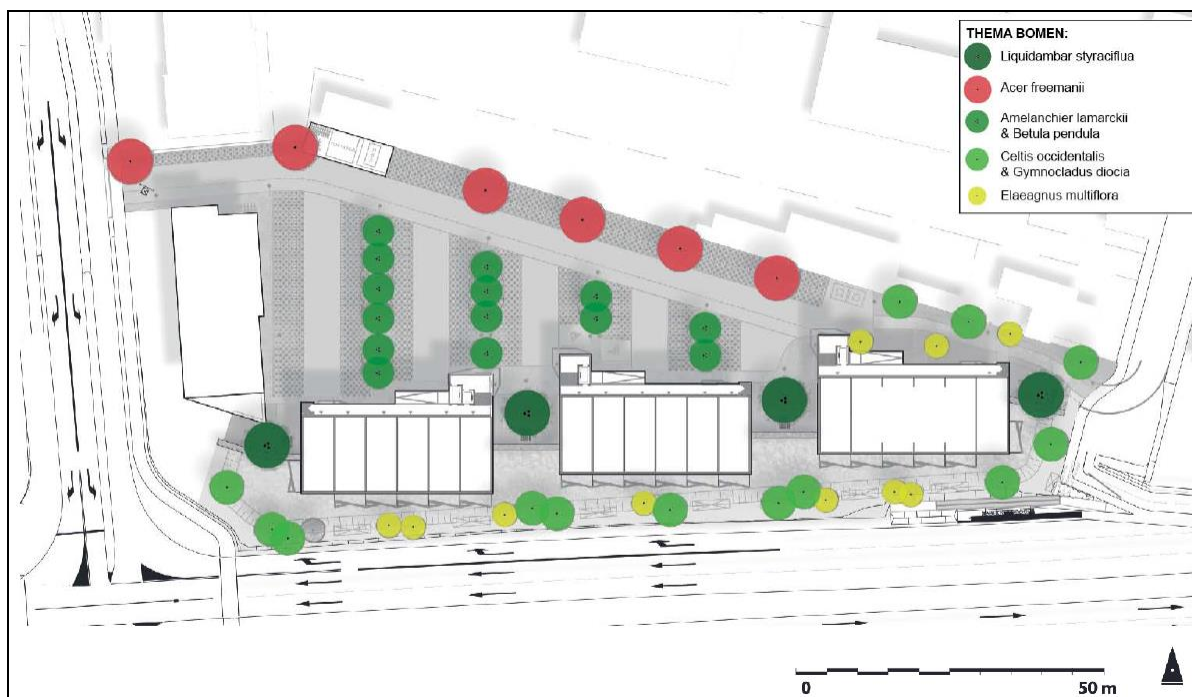


Figuur 3.3: Uitsnede kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2040 (plangebied rood omcirkeld)

Ook duurzaamheid, het tegengaan van hittestress en wateroverlast, inzetten op voldoende betaalbare woningen en werken aan huis zijn belangrijke opgaves voor woonwijken in de gemeente Veldhoven. Bij elke ontwikkeling geldt als uitgangspunt dat minimaal een neutraal, maar bij voorkeur een positief, effect wordt behaald op de thema's natuur en biodiversiteit, gezondheid, bodem en water. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een wadi en toevoeging van groen en een diversiteit aan bomen (figuur 3.4 en 3.5). Het planvoornemen heeft daarmee een positief effect op deze thema's.



Figuur 3.4: Beplantingsplan



Figuur 3.5: Bomenplan

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plan is passend binnen de omgevingsvisie omdat het een duurzame ontwikkeling is. Het gebied wordt op een groene manier ingepast en het hemelwater wordt lokaal opgevangen door middel van een wadi, dit gaat hittestress en wateroverlast tegen. Tevens draagt het bij aan een toevoeging van betaalbare woningen met de mogelijkheid tot werken aan huis.

3.4.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie is tot stand gekomen in de context van een groter geheel, geeft een doorkijk naar het wonen in Veldhoven (zowel vanuit de technische als sociaal-maatschappelijke kant gezien) en maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn.

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

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen. De programmering zal daarom flexibel zijn om in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de ontwikkelingen. Er ligt een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben. In aanvulling op (bestaande) wijkvisies zullen daarom woonprogramma's per wijk opgesteld worden die de gewenste ontwikkeling voor het woningaanbod in de wijk aangeven. Ter uitvoering worden programma's beschreven en afgestemd op prestatieafspraken die jaarlijks worden bijgesteld.

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven samen op twee regionale niveaus. Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) met 21 gemeenten en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE). In het SGE gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve o. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring. Daarnaast is er op SGE niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot urgentie voor kwetsbare doelgroepen.

De positie van Veldhoven in de regio zal worden versterkt door per onderwerp op het juiste niveau afstemming te zoeken met deze verschillende schaalniveaus (Stedelijk Gebied Eindhoven en gemeente).

Actualisatie van de woonvisie is gepland voor 2022 om o.a. de conclusies uit het verstedelijkingsakkoord te verwerken.

Naast de woonvisie heeft de gemeente Veldhoven de nota 'Wonen met zorg voor bijzondere doelgroepen' vastgesteld (juni 2012). Doel van de nota is om de gevolgen van de vergrijzing en extramuralisering van de zorg inzichtelijk te krijgen. Dit is gedaan door in de nota de toekomstige behoefte aan wonen met zorg in beeld te brengen en een idee te geven van de randvoorwaarden van de locaties voor nieuwe ontwikkeling. Op deze wijze wil de gemeente hier regie op kunnen voeren, mede in relatie tot de reguliere woningbouwopgave, regionale afspraken en contingentering.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het planvoornemen is passend binnen de woonvisie en de nota 'Wonen met zorg voor bijzondere doelgroepen'. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 86 appartementen in het middeldure segment. Hiervan wordt een deel bestempeld als woningen met een zorgcomponent. De appartementen worden tevens voorzien van een Flexxboxx. Deze Flexxboxx bevat alle voorzieningen van de woning en kan als een soort meubel ingepast worden. De rest van de woning is flexibel in te delen. Het is zelfs mogelijk om de woning te transformeren naar kantoor met 3 werkplekken, een spreekkamer en een pantry. Wanneer dit toegepast wordt op een deel van de woningen zal een gevarieerd woon-werk milieu ontstaan binnen het plan.

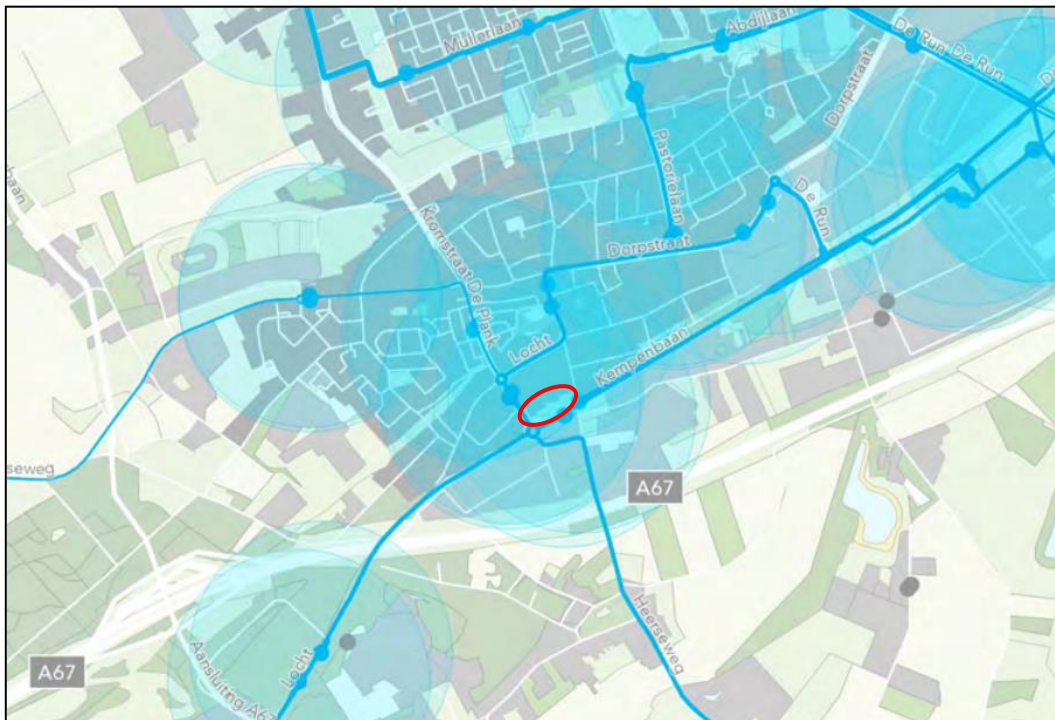
3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen langs de Kempenbaan en de Plank, beide aangeduid als gebiedsontsluitingswegen. Langs beide wegen liggen vrijliggende fietspaden die onderdeel zijn van het fietsnetwerk van Veldhoven. Ook ligt er op korte afstand van het plangebied langs beide wegen een bushalte. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats aan de zijde van De Plank via de reeds aanwezige uitrit naast De Plank 101. Voor langzaam verkeer en hulpdiensten is er tevens een ontsluiting aan de oostzijde via de Heerseweg.



Figuur 3.6: Openbaar vervoernetwerk (plangebied rood omcirkeld)

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied is goed bereikbaar, niet alleen per auto maar ook met de fiets en het openbaar vervoer. Vanaf het plangebied loopt er in elke windrichting een fietsroute als onderdeel van het fietsnetwerk in Veldhoven. Er lopen tevens verschillende buslijnen langs het plangebied. Daarmee wordt aangesloten bij de doelstellingen van het GVVP, doordat er voor de bewoners (naast de auto) goede alternatieven zijn.

3.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

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

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 'aantrekkelijke woonwijken' van toepassing.

Veldhoven kent een relatief groot aantal planmatig en thematisch ontworpen woongebieden die vanaf de tweede helft van de 20^{ste} eeuw tot stand zijn gekomen. In vergelijking met de historische gebieden, zijn deze woongebieden in korte tijd tot stand gekomen en kennen per gebied een grote mate van homogeniteit. In Veldhoven heeft iedere wijk haar eigen karakter. Dit maakt dat men zich thuis voelt in de eigen wijk en het verhoogt de oriëntatie in Veldhoven.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. In het algemeen wordt gestreefd naar een rustig straatbeeld, dat wil zeggen dat bij verbouwplannen geen al te opvallende wijzigingen plaatsvinden. In principe luidt het advies, inventariseer de ruimtelijke kenmerken van je omgeving en sluit daarbij aan.

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

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

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

Voor het planvoornemen is een ontwerp gemaakt dat passend is in de omgeving, met alle hiervoor genoemde componenten is daarbij rekening gehouden. Hiermee wordt er met het planvoornemen voldaan aan het ambitiedocument.

3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

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

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

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

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er is sprake van een bestemmingswijziging. Bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

Resultaten bodemonderzoek(en)

Door Tritium Advies is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Tritium Advies B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kempenbaan ong. te Veldhoven, projectnummer 2109/106/MP-01, 19 november 2021) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de conclusies weergegeven. Het volledige rapport is terug te vinden in bijlage 3.

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn in de bovengrond heterogene bijmengingen met puin aangetroffen. In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin aangetroffen. Op het westelijk terreindeel is onder het parkeerterrein een puinfundatie aanwezig met daarnaast een halfverharding met puin. Dit puin beschikt over een productcertificaat en is derhalve niet onderzocht. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een voormalige slootbodem of dempingsmateriaal. Tevens is de bodemopbouw niet afwijkend ten opzichte van de bodemopbouw op de rest van de onderzoekslocatie.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, zink, minerale olie, PAK en drins (OCB) zijn aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium.

De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de puinhoudende bovengrond is asbest aangetoond met een indicatief gewogen asbestgehalte van maximaal 6,3 mg/kg d.s.

Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. In de puinhoudende ondergrond is indicatief geen asbest aangetoond. Derhalve wordt de puinhoudende ondergrond als onverdacht beschouwd op het voorkomen van asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de toekomstige afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 3 van de rapportage in bijlage 3.

4.2 Geluid

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

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

Wegverkeerslawaaï

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

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de wegen Rijksweg A67, Kempenbaan, het gedeelte van de Locht met een snelheidsregime van 50 en 70 km/uur, De Plank, Heerseweg en Heiberg. Derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Industrielawaai

De planlocatie is gelegen in de nabijheid van diverse bedrijven. In paragraaf 4.4 is gemotiveerd dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt op ruim 6,5 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 4,6 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaaï vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect wegverkeerslawaaï geldt dat er sprake is van een procedure hogere waarde. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage in bijlage 5.

Gesteld kan worden dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Goede ruimtelijke ordening

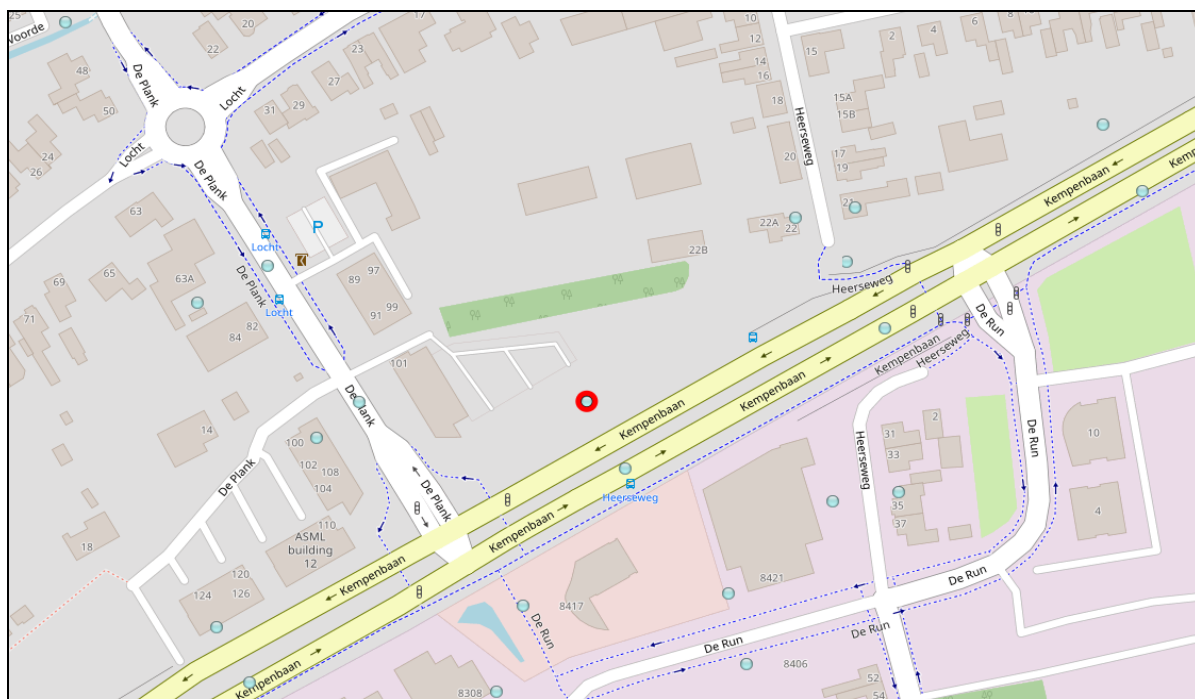
Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen'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

Beoordeling plan

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

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

Volgens de NSL-monitoringtool is op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof in 2020 niet overschreden worden. Ook de komende decennia is een overschrijding niet te verwachten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 4.1: Uitsnede NSL-monitoringtool, ligging rekenpunt

Tabel 1: Concentraties rekenpunt 28234

	NO _x	O ₃	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Totale concentratie [µg/m ³]	-	-	16,862	16,076	8,943
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6,02	-
SRM2-bijdrage [µg/m ³]	5,831190	-	-	0,274247	0,104558
SRM-2 bijdrage fractie directe uitstoot NO ₂ [-]	-	-	0,146845	-	-
SRM 1-bijdrage [µg/m ³]	6,218300	-	-	0,496018	0,161373
SRM 1-bijdrage fractie directe uitstoot no ₂ [-]	-	-	0,142435	-	-
Achtergrondconcentratie [µg/m ³]	-	51,5	11,4	15,3	8,7
GCN achtergrondconcentratie [µg/m ³]	-	-	-	-	-
Dubbeltellingcorrectie HWN [µg/m ³]	-	-	4,8	0,3	0,1
Correctie luchtvaart (Schiphol) [µg/m ³]	-	-	-	-	-
Correctie uit correctievelden [µg/m ³]	-	-	0,0	0,0	0,0
Luchtvaartbijdrage (Schiphol) [µg/m ³]	-	-	-	-	-

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen voor de (toekomstige) bewoners. Hierbij dient getoetst te worden aan de normen in het kader van de Wet luchtkwaliteit, waaronder de maximale jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀. Deze concentraties mogen maximaal 40 µg/m³ bedragen. Daarnaast is er een indicatieve Europese grenswaarde voor PM_{2,5}, waarbij de jaargemiddelde concentratie maximaal 20 µg/m³ mag bedragen.

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), worden de jaargemiddelde grenswaarden omtrent luchtkwaliteit niet overschreden. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'aanvaardbaar' kan worden beschouwd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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.

Beoordeling plan

Aangezien het principe van bedrijven en milieuzonering uitgaat van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen en er met de beoogde ontwikkeling de realisatie van een milieugevoelige bestemming wordt beoogd, is het van belang vast te stellen welke bestemmingen in de omgeving milieubelastend kunnen zijn. Hiermee kan beoordeeld worden in wat voor omgevingstype de projectlocatie is gelegen en vervolgens in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en functiescheiding op basis van de richtafstanden vanaf de omliggende bedrijfsmatige activiteiten tot de nieuw te realiseren appartementen.

Figuur 4.2 geeft een uitsnede weer van de verbeelding van het van toepassing zijnde bestemmingsplan, waarop de verschillende functies zijn afgebeeld die mogelijk van invloed zijn op het plangebied. Voor zover relevant voor onderhavige ontwikkeling worden deze bij de toetsing behandeld. De nummers in figuur 4.2 corresponderen met die in tabel 2.



Figuur 4.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (projectlocatie aangegeven met rode druppel)

Gezien de matige tot sterke functiemenging van de directe omgeving en de ligging van de hoofdinfrastructuur aangrenzend aan het plangebied, is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied'. Derhalve kunnen de richtafstanden uit de VNG uitgave met één stap worden verlaagd.

Toetsing

Er liggen een aantal functies in de omgeving van het plangebied die voor het aspect bedrijven en milieuzonering relevant kunnen zijn. In de navolgende tabel is de relevante bedrijvigheid in de directe omgeving opgenomen, één en ander bepaald op basis van de dichtstbijzijnde relevante bedrijvigheid in alle windrichtingen. Per locatie worden de gebruiksmogelijkheden bekeken op basis van de geldende bestemmingsplannen en beoordeeld of deze van invloed kunnen zijn op de planlocatie.

Tabel 2: Relevante bedrijvigheid omgeving plangebied

Nr.	Adres	Bestemming en (type) bedrijf	Maximale richtafstand VNG gemengd gebied	Afstand tussen bouwvlak gevoelige objecten en bedrijfsbestemming
1	Locht 63 / 63A De Plank 80 / 86	Bedrijf – bedrijf tot en met categorie 3.1	30	> 30 meter
2	De Plank 89 t/m 99 Heerseweg 22B	Bedrijf - maximale milieucategorie 2	10	< 10 meter
3	De Plank 100 t/m 128 Donkerepad 14	Bedrijventerrein - kantoor Bedrijventerrein – bedrijf van categorie 2	10	> 10 meter
4	De Plank 101	Bedrijventerrein - kantoor	0	> 0 meter
5	De Run 8417 De Run 8421	Bedrijventerrein - maximale milieucategorie 3 Bedrijventerrein – bedrijf van categorie 2	50 10	± 45 meter
6	De Run 8269 t/m 8310 De Run 8255 t/m 8259	Bedrijventerrein – bedrijf van categorie 2 Bedrijventerrein – maximale milieucategorie 3	10 50	> 60 meter

1. Locht 63 / 63A en De Plank 80 / 86

De locatie aan de Locht 63 / 63A en De Plank 80 / 86 heeft de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3. Daarbij kent de locatie de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijfswoning'. Aan de locht 63 / 63A is in de huidige situatie een autobedrijf gevestigd met een bedrijfswoning. Het pand aan De Plank 80 / 86 betreft een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende business units. De maximale richtafstand voor milieucategorie 3.1 bedrijven bedraagt 30 meter.

De afstand vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren appartementen tot aan de grens van de bedrijfslocatie bedraagt circa 60 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

2. De Plank 89 t/m 99 en Heerseweg 22B

De locatie aan De Plank 89 t/m 99 en Heerseweg 22B heeft de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 en 2. Op de locatie Heerseweg 22B, grenzend aan de planlocatie van De Musketiers, is een autobedrijf gevestigd. Momenteel wordt de mogelijkheid onderzocht om een showroom te realiseren op dit perceel. Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven vallen onder milieucategorie 2. De maximale richtafstand bedraagt hiervoor 10 meter.

De kortste afstand vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren appartementen tot aan de grens van de bedrijfslocatie bedraagt circa 8 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand met betrekking tot geur, stof en gevaar. Voor wat betreft geluid wordt de richtafstand van 10 meter niet gehaald. Wel kan hierbij het volgende worden gesteld.

Als er wordt ingezoomd op de bedrijfslocatie kan er worden geconstateerd dat de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk binnen het aangewezen bouwvlak plaatsvinden. Ook de toekomstige showroom zal binnen het bouwvlak gesitueerd worden, waarschijnlijk aan de achterzijde van het perceel. De afstand tussen het bouwvlak van de bedrijfslocatie en de gevel van het nieuw te realiseren appartementencomplex bedraagt circa 12 meter. Indien de showroom aan de achterzijde van het perceel wordt gerealiseerd zal de afstand nog groter zijn. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Gezien voorgaande kan een verantwoorde scheiding van functies en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen worden verzekerd.

3. De Plank 100 t/m 128 en Donkerepad 14

De locatie aan De Plank 100 t/m 128 en Donkerepad 14 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 3. Daarbij kent de bedrijfslocatie aan het Donkerepad 14 de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2' en de bedrijfslocatie aan De Plank 100 t/m 128 de functieaanduiding 'kantoor'. Kantoren vallen onder milieucategorie 1. De maximale richtafstand voor milieucategorie 3 bedrijven bedraagt 50 meter, voor milieucategorie 2 bedrijven 10 meter en voor milieucategorie 1 bedrijven 0 meter.

De afstand vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren appartementen tot aan de grens van de bedrijfslocatie bedraagt circa 40 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand voor milieucategorie 3 bedrijven. Echter, gezien de functieaanduidingen op deze locatie kan verondersteld worden dat er geen milieucategorie 3 bedrijven op deze locaties gevestigd zullen worden, maar dat dit bedrijven van milieucategorie 2 en 1 zullen blijven. De richtafstanden bedragen hiervoor respectievelijk 10 en 0 meter. De nieuw te realiseren appartementen vallen hier ruimschoots buiten.

4. De Plank 101

Het kantoorgebouw aan De Plank 101 is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. De locatie krijgt de bestemming 'Bedrijf' en functieaanduiding 'kantoor'. Er is maximaal milieucategorie 1 toegestaan. De maximale richtafstand voor een milieucategorie 1 bedrijf bedraagt 0 meter.

De afstand vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren appartementen tot aan de grens van de bedrijfslocatie bedraagt circa 6 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. De bedrijfslocatie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering voor de naastgelegen kantoorfunctie.

5. De Run 8417 / 8421

De locatie aan De Run 8417 / 8421 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 3. Daarbij kent het linker gedeelte van het bestemmingsvlak de functieaanduiding 'bedrijfswooning' en het rechtergedeelte van het bestemmingsvlak (ter hoogte van De Run 8421) de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2'. Ter plaatse van De Run 8417 is er een kantoorpand gerealiseerd. Een kantoor valt onder milieucategorie 1. De maximale richtafstand voor milieucategorie 3 bedrijven bedraagt 50 meter, voor milieucategorie 2 bedrijven 10 meter en voor milieucategorie 1 bedrijven 0 meter.

De afstand vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren appartementen tot het bouwvlak van de bedrijfslocatie bedraagt circa 45 meter. Hiermee wordt in eerste instantie niet voldaan aan de gestelde richtafstand voor milieucategorie 3 bedrijven betreffende het aspect geluid. Aan de oost- en zuidzijde van de bedrijfslocatie liggen echter al bestaande woningen. De bedrijfslocatie dient hier nu ook al rekening mee te houden. Door realisatie van woningen ter plaatse van het plangebied zal deze bedrijfslocatie dus niet méér belemmerd worden dan nu het geval is.

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen. Daarnaast vormt de nieuwe woonfunctie geen extra belemmering voor de bedrijfslocatie.

6. De Run 8255 t/m 8310

De locatie aan De Run 8255 t/m 8310 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 3. Daarbij kent het rechter gedeelte van het bestemmingsvlak de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3'. De maximale richtafstand voor milieucategorie 3 bedraagt 50 meter en voor milieucategorie 2 bedrijven 10 meter.

De afstand vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren appartementen tot aan de grens van de bedrijfslocatie bedraagt circa 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Deze bedrijfslocatie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat in de meeste gevallen wordt voldaan aan de bepaalde richtafstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. In twee gevallen wordt niet aan de richtafstanden op basis van de maximale planologische mogelijkheden voldaan. In dat geval is een beknopte nadere motivatie opgesteld. Hieruit is gebleken dat vanwege diverse omstandigheden er alsnog sprake is van een verantwoorde functiescheiding en aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen. Daarnaast vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering voor omliggende bestaande bedrijven.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

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

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

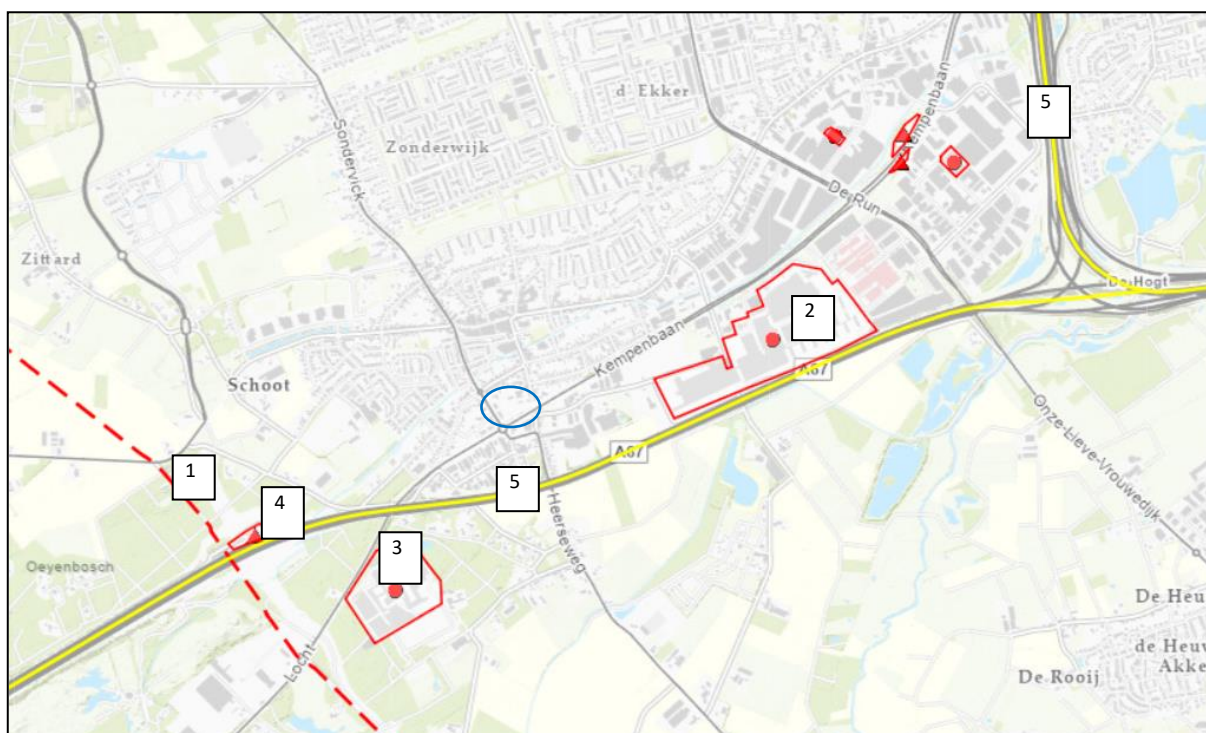
Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beoordeling plan

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).

De volgende risicobronnen zijn aangetroffen en afgebeeld op figuur 4.3:

1. buisleiding;
2. inrichting ASML Netherlands B.V.;
3. inrichting NH Koningshof Hotel;
4. inrichting Esso Oeienbosch;
5. rijkswegen A67 en A2.



Figuur 4.3: Uitsnede van de risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

1. Buisleiding

Nabij het plangebied is een buisleiding gelegen (PRB-leidig). Door de leiding worden vloeibare koolwaterstoffen getransporteerd. De leiding is in beheer van Petrochemical Pipeline Services B.V. De gegevens van de buisleiding worden weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: gegevens buisleiding op basis van bestemmingsplan 'Kempenbaan-West' (vastgesteld op 30-10-2018)

Leiding	Diam. (inch)	Druk (bar)	PR 10 ⁻⁶ (m)	Letaliteit 1% (m)	Afstand tot plangebied (m)
PRB-leiding (K1)	8	68	13	29	1290

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitscontour: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt op minimaal 1290 meter afstand van de buisleidingen, waarmee het plangebied buiten PR 10^{-6} contour is gelegen. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de 1% letaliteitszones van de buisleidingen. Het groepsrisico hoeft niet te worden berekend. De buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

2. Inrichting ASML Netherlands B.V.

Nabij het plangebied is, aan De Run 6501 te Veldhoven, een inrichting gelegen genaamd ASML Netherlands B.V. Het betreft geen BEVI-inrichting, maar op het terrein is wel een bovengrondse opslagtank (60.000 liter) en een vulpunt (30.500 liter) voor vloeibare waterstof aanwezig. Ten tijde van de aanvraag milieuvergunning is een groepsrisicoberekening uitgevoerd (d.d. 2-2-2010). Hieruit is gebleken dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De inrichting is gelegen op een afstand van ca. 545 meter van het plangebied. De risicocontour van de opslagtank valt binnen de terreingrens van de inrichting. De inrichting vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3. Inrichting NH Koningshof Hotel

Nabij het plangebied is, aan de Locht 117 te Veldhoven, een inrichting gelegen genaamd NH Koningshof Hotel. Op het terrein van de inrichting is een chloorbleekloogtank aanwezig. De inrichting is gelegen op een afstand van ca. 660 meter van het plangebied. Voor chloorbleekloogtanks zijn geen specifieke veiligheidsafstanden beschikbaar.

4. Inrichting Esso Oeienbosch

Nabij het plangebied, langs de A67, is een tankstation gelegen met een vulpunt en ondergronds reservoir voor LPG. Het tankstation is gelegen op een afstand van ca. 1 km. van het plangebied. Er geldt een risicocontour 10^{-6} van 40 meter en een invloedsgebied van 150 meter. De inrichting vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5. Rijkswegen A67 en A2

Het plangebied is gelegen nabij de rijkswegen A67 en A2. In tabel 4 zijn de gegevens met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen weergegeven van deze rijkswegen. Voor beide wegen geldt een plasbrandaandachtsgebied. Een plasbrandaandachtsgebied reikt tot 30 meter aan weerszijde van het wegvak. Het plangebied ligt hier (ruimschoots) buiten.

Tabel 4: gegevens transportroutes per wegvak op basis van de meest recente digitale telling

Stofcategorie		Hoeveelheden (tankwagens) per wegvak		Maximale effectafstand (m)
		B103 (A67)	B106 (A2)	
Afstand tot plangebied (m)		300	2400	
PR 10^{-6} (m)		29	26	
GF3	Licht ontvlambaar gas	5739	4557	355
LF1	Brandbaar vloeistof	24.709	24.063	45
LF2	Brandbaar vloeistof	23.759	32.496	45
LT1	Toxische vloeistof	2.111	1.857	730
LT2	Toxische vloeistof	10.213	7046	880
LT3	Zeer toxische vloeistof	0	0	> 4000
GF1	Brandbaar gas	0	99	40
GF2	Brandbaar gas	192	1.098	280
GT2	Toxisch gas	0	0	245

Stofcategorie		Hoeveelheden (tankwagens) per wegvak		Maximale effectafstand (m)
		B103 (A67)	B106 (A2)	
GT3	Toxisch gas	28	456	560
GT4	Toxisch gas	99	611	> 4000
GT5	Toxisch gas	0	102	> 4000

De A67 heeft een PR 10^{-6} van 29 meter en de A2 heeft een PR 10^{-6} van 26 meter. Het plangebied ligt hier (ruimschoots) buiten.

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van de transportroutes. Conform artikel 8 van de Bevt is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te berekenen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A67 vanwege het vervoer van de stofcategorieën GF3, LT1, LT2, GT3 en GT4. Het plangebied is tevens gelegen binnen het invloedsgebied van de A2 vanwege het vervoer van de stofcategorieën GT4 en GT5. Conform artikel 7 van de Bevt dient de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt te worden verantwoord (aangaande de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Risico's

Het plangebied valt op basis van de recente telgegevens en de daarbij behorende effectafstanden binnen het invloedsgebied van de A67 en A2 vanwege de stofcategorieën GF3 (licht ontvlambaar gas), LT1 en LT2 (toxische vloeistof) en GT3, GT4 en GT5 (toxisch gas).

Ontvlambaar gas scenario

Bij ongelukken met ontvlambaar gas is het maatgevende scenario een situatie waarbij de afsluiter van de tank afbreekt of de tank openscheurt, het gas eruit stroomt en direct ontsteekt. Dit kan in de vorm van een fakkelbrand of BLEVE. Dit effect kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld.

Een fakkelbrand en BLEVE zijn van korte duur, in principe tot de tankwagen leeg is. Bestrijding kan door de tank gecontroleerd te laten uitbranden, voorkomen van uitbreiding en beperken van effecten door middel van het afschermen van de omgeving en door ontstane branden in de omgeving te blussen.

Het invloedsgebied van de stofcategorie GF3 bedraagt 355 meter. Bescherming tegen de effecten van een dergelijk ongeluk kan het beste door dekking te zoeken, te vluchten naar een veilig gebied of binnen te schuilen. Een belangrijke maatregel hierbij is een goede alarmering (d.m.v. het landelijk waarschuwingstelsel (WAS) en NL-alert).

Toxisch scenario

Bij ongelukken met toxische vloeistoffen is het maatgevende scenario een plas waar toxische dampen vrijkomen. Deze plas ontstaat doordat de toxische vloeistof uit een lekkende tankauto loopt waarna de vloeistofplas uitdampt. Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door het lek te dichten en de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Hoe sneller de brandweer ter plaatse van het ongeluk kan zijn hoe kleiner de vloeistofplas en daarmee de effecten.

Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te

realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

De effecten van een dergelijk scenario hebben een groot invloedsgebied. Het invloedsgebied voor de stofcategorie GT4 en GT5 bedraagt meer dan 4000 meter. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid, en de vullingsgraad van de tank op dat moment. Bescherming tegen de effecten van een dergelijk ongeluk kan het beste door te schuilen in gebouwen en daarbij deuren en ramen te sluiten en de ventilatie van het gebouw met buitenlucht te staken. Belangrijke maatregelen hierbij zijn een goede alarmering (d.m.v. het landelijk waarschuwingssysteem (WAS) en NL-alert) en het voldoen aan het bouwbesluit 2012 waarin wordt gesteld dat de mechanische ventilatie handmatig kan worden uitgeschakeld.

Uitwerking verantwoordingsplicht

In het plangebied zijn nieuwe kwetsbare objecten voorzien (appartementen). Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 en A2 is gelegen, dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hieronder geschaard. De regionale brandweer maakt gebruik van de richtlijn bereikbaarheid en bluswatervoorziening zoals gehanteerd binnen de provincie Noord Brabant. Een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid van zowel de bluswatervoorzieningen als de incidentlocatie, zijn randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding door de brandweer.

Ten aanzien van het plangebied is er een brandweerkazerne gelegen op 1,3 kilometer afstand, aan de Run te Veldhoven. De opkomsttijd bedraagt circa 6,5 minuten. Het plangebied ligt tevens binnen het dekkingsgebied van het waarschuwing- en alarmeringssysteem. De dichtstbijzijnde sirene ligt binnen 450 meter van het plangebied, aan de Kerkweg te Veldhoven.

Het plangebied is bereikbaar via De Plank en de Heerseweg (via de langzaamverkeer- en calamiteitenroute), deze routes kunnen tevens worden gebruikt als vluchtroutes. Hoewel vluchten mogelijk is, is bij een snelle verspreiding van toxisch gas schuilen de meest voor de hand liggende optie.

Bluswatervoorziening

Op basis van de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO dient er voor de woonfuncties met vijf woonlagen of meer binnen 3 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuiter(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Voor de woonfuncties met minder dan vijf woonlagen geldt dat er binnen 15 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuiter(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur.

Zelfredzaamheid

Uitgangspunt is dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het plan beoogt niet specifiek een functie voor verminderd zelfredzame personen te realiseren. De aanwezige personen kunnen worden gealarmeerd door het luchtalarm en NL-alert en hierop zelfstandig reageren. Er zal tevens communicatie plaatsvinden richting de gebruikers van de appartementencomplexen over de risico's en hoe te handelen bij calamiteiten.

Ten aanzien van het toxisch scenario als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A67 en de A2, is schuilen de beste vorm van zelfredzaamheid. Het is van belang dat de woningen lucht- en lekdicht kunnen worden afgesloten. De appartementen zullen daarom worden voorzien

van mechanische ventilatie die handmatig kan worden uitgezet.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A67 en A2, derhalve is bovenstaand het groepsrisico beperkt verantwoord. Het planvoornemen en voorliggende paragraaf is voorgelegd aan de gemeente Veldhoven. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.6 Geur

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

In de Wet geurhinder zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een 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 (ou_E/m^3). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

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

Toetsing bestemmingsplan

Het meest dichtbijgelegen bedrijf met een geurcontour is Baetsen Deelnemingen B.V., gelegen op een afstand van 1,27 km van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de geurcontour van het bedrijf. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

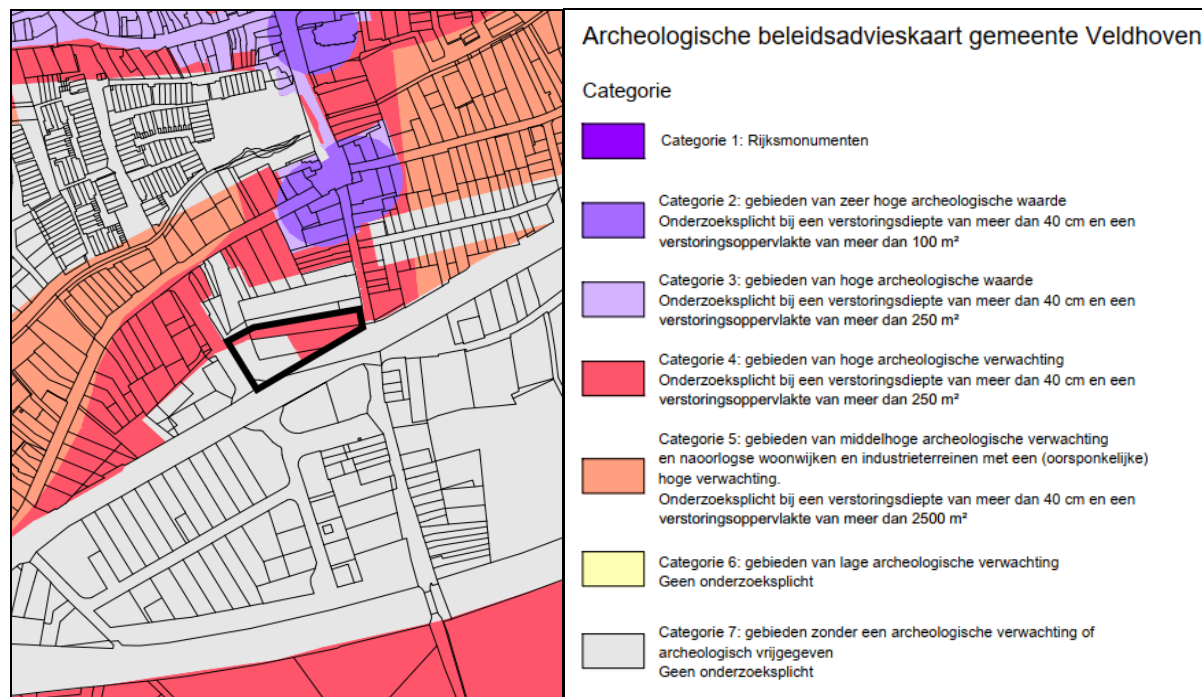
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

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

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorie 4: met archeologische (verwachtings)waarde, te weten: gebieden van hoge archeologische verwachting. Er geldt een onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².



Figuur 4.4: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Veldhoven

Toetsing bestemmingsplan

Op een gedeelte van het plangebied ligt een hoge archeologische verwachtingswaarde. De categorie is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart categorie 3 en 4). De dubbelbestemming kent een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijv. door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

Bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het 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.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Uit de toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) en de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart blijkt dat het plangebied geen nadere aanduiding heeft. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Water

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

4.8.1 Waterrelevant beleid en regelgeving provincie en waterschap

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.

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 gegevenheden.

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 ons, 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 vergunning verlening.

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.8.2 Beleid en ambitie gemeente

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

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 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.

4.8.3 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie

Inleiding



Foto 1: grasland binnen plangebied

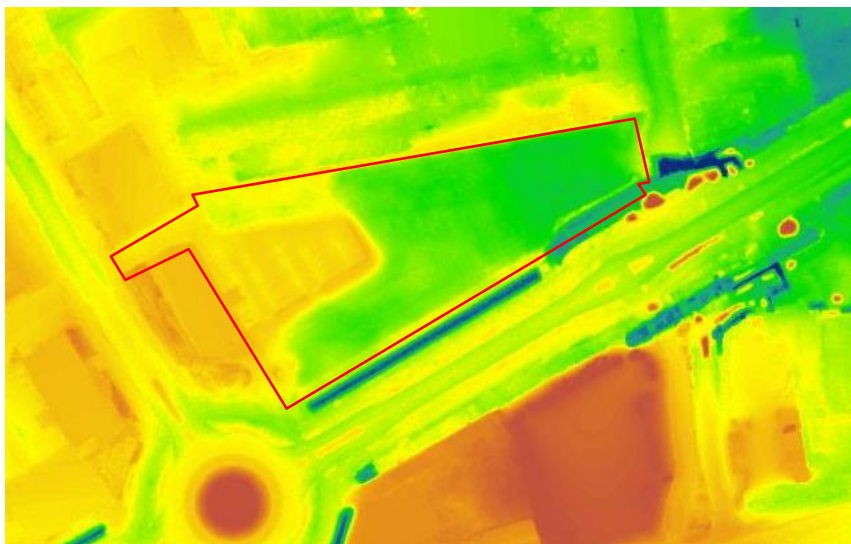


Foto 2: luchtfoto plangebied

Het plangebied bestaat voornamelijk uit grasland. Een deel is in gebruik als parkeerplaats. Aan de zuidzijde van het plangebied liep voorheen een sloot. Deze is met de verbreding van de Kempenbaan gedempt. Het kantoorpand aan De Plank 101 blijft behouden en ongewijzigd, derhalve is dit perceel bij de waterparagraaf buiten beschouwing gelaten.

Maaiveld

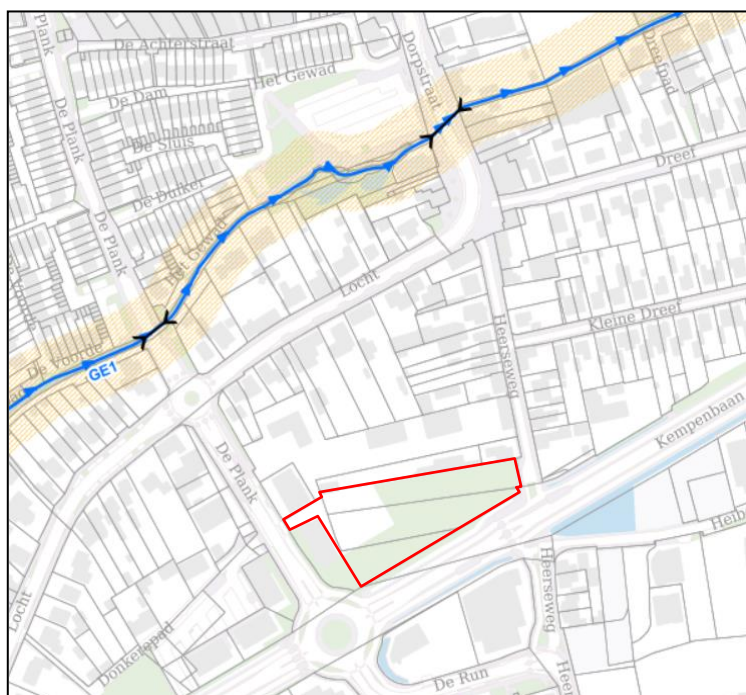
Uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat het plangebied iets afloopt. Het laagste punt ligt aan de oostzijde met een maaiveldhoogte van circa 21,06 m +NAP. In het midden van het plangebied bedraagt de hoogte circa 21,27 m +NAP. De parkeerplaatsen liggen op circa 21,78 m +NAP.



Figuur 4.5: Uitsnede actueel hoogtebestand (plangebied rood omlijnd)

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig zoals aangewezen in de Keur en de Legger van waterschap De Dommel. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 180 meter, stroomt de Gender. Een beek met een lengte van circa vijftien kilometer, die ontspringt in de drassige weilanden nabij Steensel en via Veldhoven richting Eindhoven stroomt. Aan de zuidzijde van het plangebied liep voorheen een sloot. Deze is bij de verbreding van de Kempenbaan gedempt.



Figuur 4.6: Uitsnede Leggerkaart (plangebied rood omlijnd)

Bodemgesteldheid

De bodemopbouw ter plaatse van het plangebied bestaat uit fijn tot grof zand met in de bovenste deklaag, met een dikte van circa 70 meter, zandig klei. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket met een dikte van circa 14 meter.

Door Tritium Advies is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Tritium Advies B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kempenbaan ong. te Veldhoven, projectnummer 2109/106/MP-01, 19 november 2021) en een oriënterend infiltratieonderzoek (Tritium Advies B.V., Oriënterend infiltratieonderzoek De Musketiers te Veldhoven, projectnummer 2107/168/CVD-01, 4 oktober 2021) uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 3 en 4.

Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem vanaf het maaiveld tot een diepte variërend van 0,5 – 1,2 m-mv globaal bestaat uit matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak tot matig humeus zand. In de humeuze bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin aanwezig. Onder de humeuze grond bevindt zich tot circa 3,0 m-mv (en plaatselijk tot 1,7 m-mv) overwegend matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand. Hierna bestaat de bodem tot 4,0 m-mv (maximaal verkende diepte) uit sterk zandige leemlagen afgewisseld met matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand.

Uit de meetresultaten van het oriënterend infiltratieonderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de onverzadigde zone vanaf het maaiveld met een traject van circa 0,0 – 0,5 m-mv (matig fijn, zwak siltig, matig humeus zand) circa 0,0 m/dag en is daarmee zeer slecht te noemen.

De doorlatendheid van de onverzadigde zone van circa 0,7 – 1,3 m-mv (matig tot zeer fijn, matig tot sterk siltig zand) bedraagt circa 0,1 m/dag en is daarmee eveneens zeer slecht te noemen. De doorlatendheid van de bodem van circa 0,7 – 2,1 (matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand) bedraagt circa tussen de 2,4 en 2,6 m/dag en is daarmee matig te noemen.

Grondwaterstanden

Tijdens het uitvoeren van de infiltratiemetingen is de grondwaterstand op een diepte van circa 2,4 m-mv waargenomen. Uit de gegevens van het Dinoloket kan worden aangenomen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) circa 2,0 m-mv bedraagt. Ook op basis van de gegevens uit het archief van Tritium Advies kan worden aangenomen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 1,5 m-mv ligt. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Riolering

Binnen de gemeente Veldhoven is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioleringssysteem. De recente uitbreidingsgebieden zijn van een gescheiden rioolstelsel voorzien. Nieuwe uitbreidingsgebieden en woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel en worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem.

Bij alle uitbreidingen en herinrichtingsgebieden, zowel voor woningen als voor bedrijven, wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

Ter plaatse van inbreidingen, zoals met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, voert de gemeente het beleid schone en vuile waterstromen te ontvlechten. Het afvalwater wordt in een apart systeem ingezameld en getransporteerd naar de RWZI. Het regenwater wordt ook apart ingezameld en geïnfiltreerd dan wel afgevoerd naar open water. Alleen als dit beleid niet doelmatig is kan gekozen worden voor alternatieve systemen bijvoorbeeld wanneer lokaal geen water kan worden geïnfiltreerd vanwege de bodemgesteldheid of omdat de bovenwijkse afstand naar oppervlaktewater te groot is.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen riolering gelegen.

Checklist

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee

Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja, mits grondverbetering wordt toegepast
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Toekomstige situatie

In het plangebied zullen drie appartementencomplexen gerealiseerd worden. Daarnaast zal er binnen het plangebied verharding gerealiseerd worden in de vorm van parkeerplaatsen en paden. Daarmee zal de toename van verhard oppervlak meer dan 500 m² bedragen. In de Keur 2015 van Waterschap de Dommel is aangegeven dat een vergunning vereist is wanneer de toename van verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt. Vrijstelling van de vergunningplicht wordt echter verleend wanneer compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Het plangebied biedt voldoende ruimte voor compenserende maatregelen. Vanwege de lage grondwaterstand is het mogelijk om voorzieningen voor waterberging te realiseren. Beoogd wordt om een wadi te realiseren binnen het plangebied.

Infiltratie

Voor het realiseren van een wadi is het van belang dat de waterdoorlatendheid van de bodem voldoende is. Uit het oriënterend infiltratieonderzoek (Tritium Advies B.V., Oriënterend infiltratieonderzoek De Musketiers te Veldhoven, projectnummer 2107/168/CVD-01, 4 oktober 2021) volgen onderstaande conclusies en aanbevelingen. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 4.

Gezien de bodemopbouw en de gemeten k-waarden wordt de locatie als niet geschikt geacht voor infiltratie van hemelwater vanaf het maaiveld. Infiltratie in de onverzadigde zone wordt mogelijk geacht. Echter dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de doorlatendheid van de verschillende zandlagen wisselt. Zo worden de matig fijn tot matige grove, zwak siltige zandlagen (0,7 – 2,1 m-mv) wel als geschikt geacht voor infiltratie. De matig tot zeer fijne, matig tot sterk siltige zandlagen (0,7 – 1,3 m-mv) worden op basis van de veldproeven als niet geschikt geacht voor infiltratie.

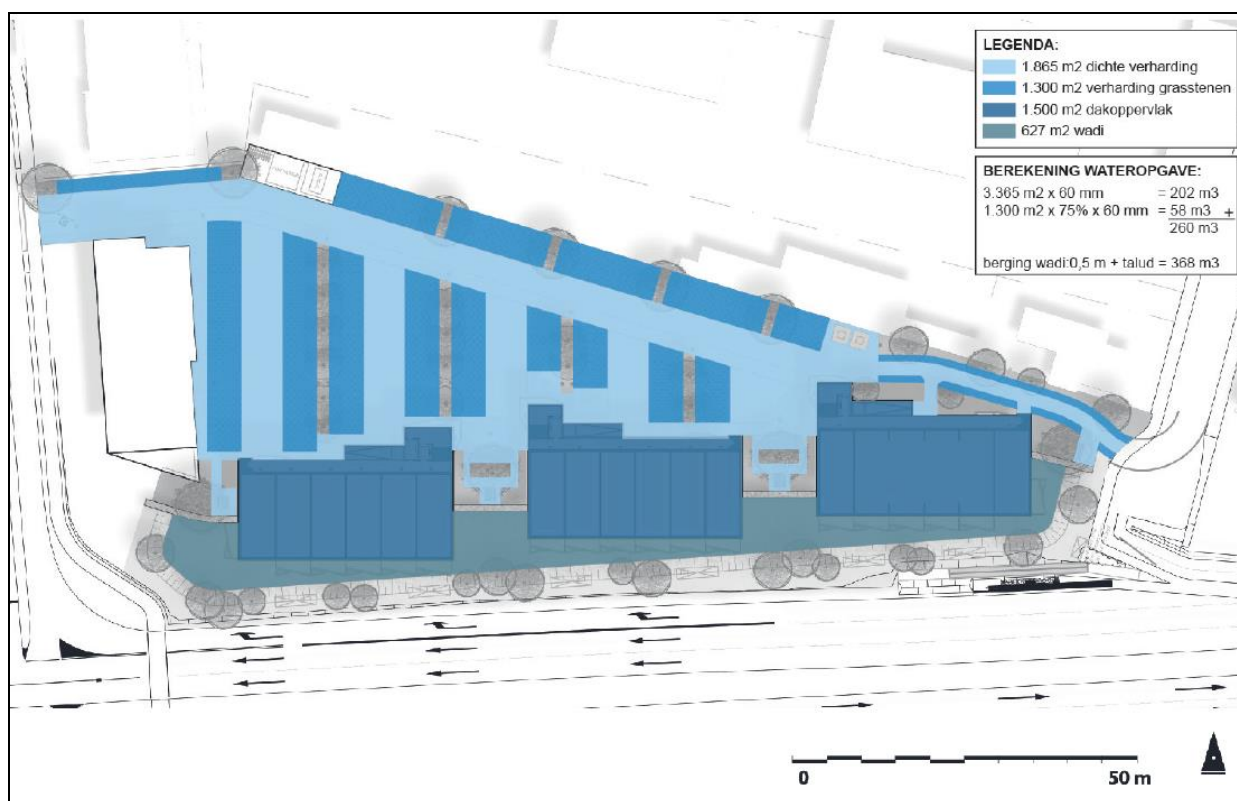
Voor het vergroten van de berging van hemelwater en de infiltratiecapaciteit kan eventueel gedacht worden aan het verbeteren van het oorspronkelijke bodemprofiel zoals het verwijderen van de humeuze bovengrond en/of (een deel) van de matig tot zeer fijne, matig tot sterk siltige zandlagen, en het aanvoeren van goed doorlatend materiaal zoals drainagezand. Wat betreft de wadi wordt aangeraden om ten minste de matig fijne, sterk siltige zandlaag van 0,9 – 1,3 m-mv (maar beter wellicht nog tot 1,6 m-mv) te verwijderen en goed doorlatend materiaal aan te voeren.

Geadviseerd wordt om het ontwerpen en het aanleggen van een infiltratievoorziening door een op dit gebied ervaren specialist uit te laten voeren. Het opstellen van een nader plan van aanpak

(detailtekening en -berekening), het toepassen van grondverbetering en het realiseren van onderhoudsmogelijkheden maken in de regel onderdeel uit van het ontwerp en de aanleg. Op deze wijze moet voorkomen worden dat de toekomstige infiltratievoorzieningen onjuist worden gedimensioneerd, op de verkeerde diepte worden aangelegd, onvoldoende functioneren of dat de infiltratiecapaciteit na verloop van tijd te snel en te veel terugloopt.

Verhard oppervlak

Onderstaande figuur en tabel geven de verharding van het plangebied weer.



Figuur 4.7: verhardingsopgave en waterberging

Tabel 5: verhardingsopgave huidige en toekomstige situatie

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	1500
Terrein verharding gesloten	1700	1865
Terrein verharding open	0	1300
Onverhard terrein	4300	1335
Totaal	6000	6000

Het totale oppervlak met gesloten verharding bedraagt 3365 m² en het oppervlak met open verharding bedraagt 1300 m². De open verharding wordt voor 75% meegerekend als verharding. Op basis van de rekenregel van Waterschap De Dommel is een compensatie benodigd van 260 m³. De wadi kan een bergingscapaciteit aan van 368 m³. Daarmee is in het plangebied voorzien van voldoende ruimte voor de opvang van het hemelwater.

Ter plaatse van de wadi zal grondverbetering worden toegepast. De wadi zal worden voorzien van een overloop. In geval van extreme neerslag kan het overtollige regenwater vanuit de wadi wegstromen via de reguliere riolering in de omliggende straten. Het plangebied zal zo worden ingericht dat de wadi op het laagste punt is gelegen en het hemelwater vanaf de parkeerplaatsen hier naartoe afstroomt. Het exacte bouwpeil van de appartementencomplexen zal worden bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning. De verdiepte kelder, waarin alle bergingen en installaties geplaatst zijn, komt tot 1,5 meter onder het bouwpeil te liggen en zal waterdicht worden uitgevoerd.



Figuur 4.8: doorsnede wadi, met links de Kempenbaan en rechts het parkeerterrein

Het afvalwater zal gescheiden worden aangeboden aan de perceelsgrens waar het wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De verdere uitwerking en dimensionering van het watersysteem zal in samenwerking met de gemeente en het waterschap (bij de uitwerking van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) nader worden bepaald.

4.9 Flora en fauna

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

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

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna (Tritium Advies B.V., Quickscan flora en fauna De Muskietiers te Veldhoven, projectnummer 2109/069/CW-03, 19 oktober 2021) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de conclusies weergegeven. Het volledige rapport is terug te vinden in bijlage 6.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende plant- en diersoorten en voor hun directe leefomgeving geldt een zorgplicht (Wet Natuurbescherming – artikel 1.11). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan planten, dieren en hun leefomgevingen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bij dieren bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Het houdt bijvoorbeeld ook in dat een terrein in een welbepaalde richting wordt bewerkt zodat dieren kunnen vluchten of dat vluchtroutes voor vissen beschikbaar gehouden worden bij werken in het water.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle soortgroepen gelijk. In het algemeen geldt de periode van half oktober tot eind november als 'veilige' periode voor alle diergroepen. Dit is de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de jongen uit het laatste legsel van late broeders zoals de houtduif dan ook uitgevlogen (Vogelbescherming Nederland).

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van bepaalde niet-beschermde soorten is het noodzakelijk ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Broedgevallen die tijdens de werken ontstaan zijn immers ook onderhevig aan de zorgplicht. Ter voorkoming kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden zodat er geen vogels gaan broeden of kunnen goed geplaatste schermen ervoor zorgen dat amfibieën en reptielen zich niet kunnen vestigen in het plangebied.

Indien er tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken, en dit onder begeleiding van een bevoegd ecooloog.

Eindconclusie

- Om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstoring effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd. Ook dienen de aangrenzende gebouwen vrij te blijven van blokkades door de werkzaamheden, zodat de vluchtroute van eventuele verblijfplaatsen niet verstoord wordt. Lichtverstoring door nieuwe (bouw)verlichting op de gevel van de naastgelegen gebouwen dient voorkomen te worden. Als dit niet mogelijk is dient er alsnog aanvullend onderzoek gedaan te worden.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- Om de verdere verspreiding van invasieve exoten te voorkomen wordt geadviseerd om maatregelen tegen de aanwezige soorten te treffen.

Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' op circa 850 meter afstand.

Door Tritium Advies is een berekening stikstofdepositie (Tritium Advies B.V., Berekening stikstofdepositie gebruiksfase woningbouwontwikkeling De Musketiers te Veldhoven, projectnummer 1209/069/CW-04.A, 7 april 2022) uitgevoerd voor het plangebied. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

Aan de hand van de Parkeernormennota 2021 van de gemeente Veldhoven is de parkeerbehoefte berekend. Daarbij is rekening gehouden met het naastgelegen kantoorgebouw aan De Plank 101. De opvang van de parkeerbehoefte voor zowel dit kantoorgebouw als voor de nieuwe ontwikkeling van de appartementen vindt plaats binnen hetzelfde plangebied.

Parkeerbalans De Muskietiers te Veldhoven								
Functie	Aantal	Parkeernorm	Waarvan aandeel bewoners	Waarvan aandeel bezoekers	Totaal			
Appartementen	86	1.3		1	0.3	111.8		
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) (per 100m²)	12	2.3		1.8	0.5	27.6		
Totaal benodigd						140		
Aanwezigheidspercentages per onderscheiden dagdeel in %								
Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag
Wonen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Wonen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
Commerciële dienstverlening kantoor met balie	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%
Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag
Wonen bewoners	43.0	43.0	77.4	86.0	68.8	51.6	68.8	60.2
Wonen bezoekers	2.6	5.2	20.6	0.0	18.1	15.5	20.6	18.1
Commerciële dienstverlening kantoor met balie	27.6	27.6	1.4	0.0	20.7	0.0	0.0	0.0
Subtotaal	73.2	75.8	99.4	86.0	107.6	67.1	89.4	78.3
Totaal afgerond naar boven	74	76	100	86	108	68	90	79

Figuur 4.9: Parkeerbalans

Uitgegaan is van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement (inclusief bezoekers). Op basis van de Parkeernormennota 2021 bedraagt de parkeernorm 1,2 parkeerplaatsen voor een appartement < 50 m² BVO met 1 slaapkamer in het gebied 'Rest bebouwde kom'. Echter krijgen de appartementen een BVO van iets meer dan 50 m². Derhalve is aangesloten bij de parkeernorm voor een huurappartement in het midden en goedkope segment.

Op basis van de aanwezigheidspercentages bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond) 108 parkeerplaatsen. Er zal echter gebruik worden gemaakt van deelauto's. Er mag per 20 toegevoegde woningen maximaal 1 deelauto toegepast worden. Voor het plan betekent dat maximaal 3 deelauto's, voor de woningen met zorgcomponent is het namelijk niet praktisch om deelauto's in te zetten. Een deelauto vervangt 5 privé auto's, maar heeft zelf ook een parkeerplaats nodig. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee uit op 96.



Figuur 4.10: Parkeerplaatsen

Om te borgen dat ook daadwerkelijk in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat bij het bouwen en wijzigen van het bestaande gebruik, zoals toegestaan op grond van de geldende bestemmingen, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid en dat deze parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie bepaald. Daarbij is uitgegaan van een 'Sterk Stedelijk' gebied en een ligging in 'Rest bebouwde kom'. Evenals bij het bepalen van de parkeernorm is bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van een huurappartement in het midden/goedkope segment, daarbij ligt de verkeersgeneratie tussen 3,2 en 4,0. Voor een serviceflat ligt de verkeersgeneratie tussen 2,1 en 2,8. Indien wordt uitgegaan van de hoogste verkeersgeneratie bedraagt dit in totaal:

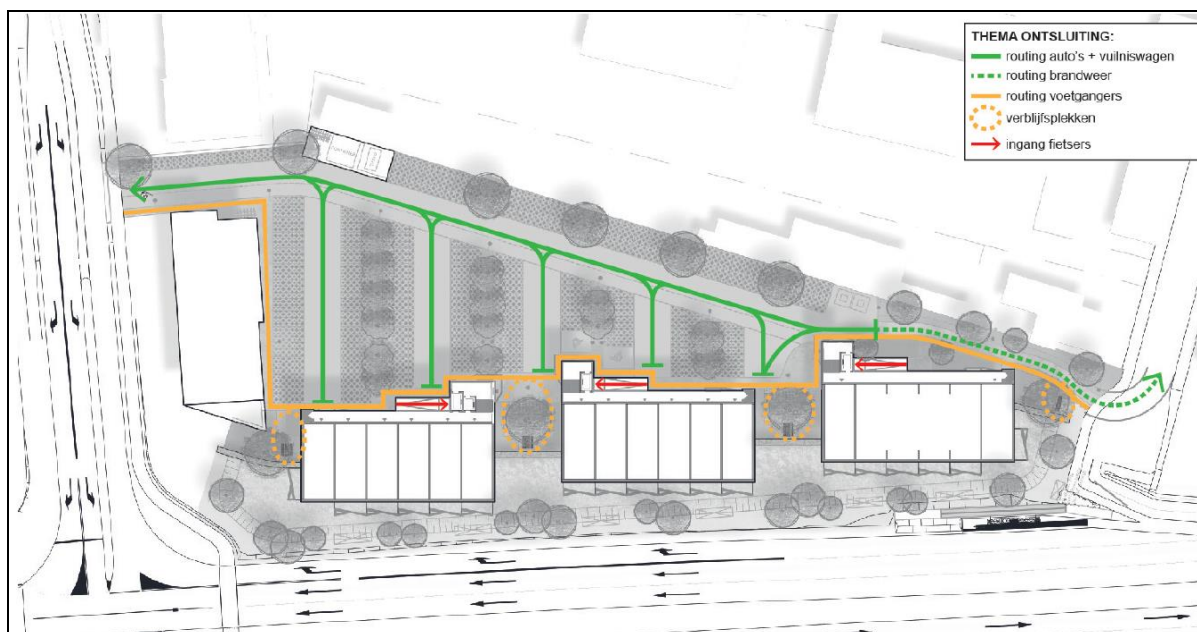
$$(72 \times 4,0) + (14 \times 2,8) = 327,2 \text{ verkeersbewegingen per dag.}$$

De etmaalintensiteit op De Plank bedraagt 12.812 vervoersbewegingen (prognosejaar 2030, aangeleverd door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant), daarmee neemt de intensiteit met slechts 2,6% toe.

De verkeersintensiteit op de Kempenbaan bedraagt 16.958 vervoersbewegingen (prognosejaar 2030, aangeleverd door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant), daarmee neemt de intensiteit met slechts 1,9% toe.

Er is rekening gehouden met de recente herinrichting van de Kempenbaan en de nieuwe op- en afrit van de A67. Sinds de herinrichting is de doorstroming op de wegen verbeterd en rijdt er een stuk minder verkeer over De Plank. Het extra verkeer dat het plan met zich meebrengt (circa 327 verkeersbewegingen per dag) zal niet leiden tot etmaalwaarden zoals voor de herinrichting.

Het plan heeft zodoende geen negatieve invloed op de doorstromingen van de aangrenzende wegen.

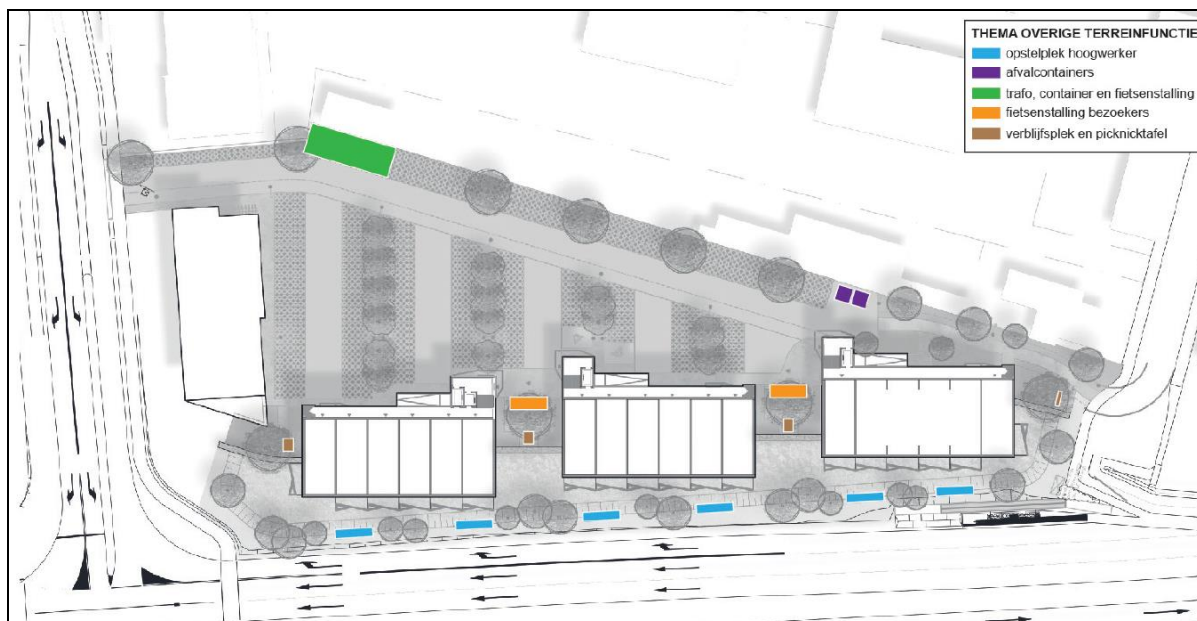


Figuur 4.11: Ontsluiting/routing

Fietsparkeren

Bewoners van de appartementen krijgen de beschikking over een berging in de verdiepte kelder, die gebruikt kan worden om fietsen in te stallen. Op basis van de parkeernormennota dient daarnaast rekening te worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5-1 per woning).

Hiervoor is ruimte gereserveerd tussen de appartementencomplex, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. Er is tevens een fietsenstalling voorzien aan de noordzijde van het plangebied die gebruikt kan worden voor werknemers/bezoekers van het kantoorgebouw aan De Plank 101.



Figuur 4.12: Ligging fietsenstallingen (groen en oranje)

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Binnen het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd voor parkeren, zowel voor de auto als de fiets. De extra verkeersgeneratie die het plan met zich meebrengt geeft geen belemmeringen voor de doorstroming op de wegen langs het plangebied.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling. Bij grondwerkzaamheden zal voorafgaand een klic-melding worden gedaan.

4.12 Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken 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 het Besluit milieueffectrapportage.

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

Beoordeling plan

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

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 86 appartementen. 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. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 86 appartementen waardoor er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een 'inbreidingsplan'. Een milieueffectrapportage is verplicht 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 echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een

'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de hoofdstukken 3 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.

3. 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.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

In het kader van de ontwikkeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, welke in een aparte notitie is voorgelegd aan het bevoegd gezag. Hierover is apart besloten op 28 juni 2022. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 8.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven vindt duurzaamheid belangrijk. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder 'bouwkundig duurzaam' wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht besteed wordt aan de levensduur van een gebouw en het hergebruik van de toegepaste materialen. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien milieuvriendelijk zijn, wordt de aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de uitgangspunten om te komen tot 'stedenbouwkundig duurzaam' en 'bouwkundig duurzaam' bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De gebouwen worden gasloos, energiezuinig en duurzaam gebouwd. Op het dak zullen PV-panelen worden geplaatst en er wordt gebruik gemaakt van warmtepompen. Daarnaast zijn de appartementen flexibel in te richten en kan het programma makkelijk worden aangepast. Het is namelijk mogelijk om de woning te transformeren naar kantoor met 3 werkplekken, een spreekkamer en een pantry. Dit is mogelijk zonder bouwkundige ingrepen. Wanneer dit toegepast wordt op een deel van de woningen zal een gevarieerd woon-werk milieu ontstaan binnen het plan.

Ook de buitenruimte wordt duurzaam ingericht door natuurinclusief te bouwen. Bijvoorbeeld door middel van halfverhard parkeren, het aanleggen van een wadi voor opvang van hemelwater en de aanplant van bomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Procedure

5.2.1 Vooroverleg

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

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

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

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 11 januari 2022 toegezonden aan Waterschap de Dommel, Gasunie en Ministerie van Defensie en op 29 april 2022 aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Gasunie en Ministerie van Defensie hadden geen opmerkingen.

Waterschap De Dommel kon nog niet akkoord gaan met de waterparagraaf en heeft aangegeven dat er nog aandacht moet worden besteed aan de volgende punten:

- In de situatieschets is geen rekening gehouden met de bestaande te handhaven watergang, in de toelichting (waterparagraaf) is niet opgenomen wat de omvang van de berging is. Graag dit inzichtelijk maken.

De omvang van de betreffende watergang (sloot) langs de Kempenbaan is niet opgenomen in de waterparagraaf. De sloot is namelijk reeds gedempt bij de verbreding van de Kempenbaan. De locatie van de voormalige sloot ligt ook buiten plangebied. De capaciteit van de voormalige sloot is onbekend. De toekomstige wadi komt noordelijker te liggen dan waar de sloot heeft gelegen.

- In de regels de volgende tekst opnemen: 'Het gebruik conform de bestemming 'Wonen – Gestapeld' (of anderszins, bv 'Verkeer') is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.'

De tekst is met een nadere bepaling over de hoeveelheid waterberging opgenomen in de regels.

- De bestaande C-watergang in of tegen het plangebied langs de Kempenbaan heeft aandacht nodig van zowel de functie en de werking van de watergang voor o.a. de berging en afvoer van regenwater voor de weg en evt. achterliggende gebied. Het uitgangspunt is compenseren van eventueel te dempen sloten. De plannen zijn onduidelijk of het in of tegen het plangebied aan ligt dat is momenteel nog niet goed te toetsen. De toelichting zegt dat er geen oppervlaktewater ligt in het plangebied.

Er ligt geen oppervlaktewater binnen het plangebied. De watergang langs de Kempenbaan is reeds gedempt bij de verbreding van de Kempenbaan en deze locatie valt buiten het plangebied.

- Door middel van een tabel de verharding in de huidige en toekomstige situatie verduidelijken.
Er is een tabel opgenomen in de waterparagraaf.
- Het plangebied ligt lager dan de omgeving. Graag meer uitleg over het eventueel ophogen van het terrein, zodat duidelijk wordt dat er geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

In de waterparagraaf is opgenomen dat het plangebied zo zal worden ingericht dat de wadi op het laagste punt is gelegen en het hemelwater vanaf de parkeerplaatsen hier naartoe afstroomt. Het exacte bouwpeil van de appartementencomplexen zal worden bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning.

- De gemiddelde hoogste grondwaterstand en infiltratiecapaciteit hebben aandacht nodig. In de toelichting en verkennend bodem wordt beschreven dat de grondwaterstand als zeer gunstig en diep zou liggen. Dit zijn kortdurende momentopnames. In het verkennend onderzoek staat op pagina 5, paragraaf 3.2 beschreven dat op 0,7 m-mv roest is aangetroffen. Waarschijnlijk heeft tot hier al grondwater gestaan om te kunnen oxideren.

De aanwezige roestverschijnselen zijn aangetroffen tussen 0,7 en 2,5 m-mv en kan meerdere oorzaken hebben. Op basis van overige (betrouwbaardere) gegevens kan gesteld worden dat de GHG lager dan 1,5 m-mv ligt. De onderbouwing van de grondwaterstand is in de waterparagraaf uitgebreid.

- De tekeningen uit de toelichting o.a. figuur 2.1 komt niet overeen van het verkennend bodemonderzoek bijlage 2 waar de wadi's komen te liggen. Juiste plaats bepalen en zorgen dat de bodem het ook aan kan door grondbewerking is belangrijk.

Figuur 2.1 betreft een schetsontwerp. Figuur 2.3 is toegevoegd aan de toelichting waarop het landschapontwerp is weergegeven. Hierop is te zien dat het één wadi wordt over de gehele breedte van het plangebied. De punten in bijlage 2 van het bodemonderzoek komen daarmee overeen met de locatie van de wadi. Het toepassen van grondverbetering was reeds opgenomen in de waterparagraaf.

- Het is niet duidelijk van waaruit de waterbergingsvoorziening kan lozen op het oppervlaktewater. Komt er een overloopconstructie/noodoverloop bij de wadi?

In de waterparagraaf is opgenomen dat er een overloopconstructie wordt gerealiseerd bij de wadi, welke zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in de omliggende straten.

- Een nadere uitwerking van de opgave waterberging en ruimtelijk beslag dient inzichtelijk te worden gemaakt in dit ruimtelijke spoor zodat er getoetst kan worden dat het past en water een goede plaats krijgt. Verzoek om dit aan te vullen. Deze nadere uitwerking/concretisering mag later in het proces.

In de waterparagraaf is opgenomen dat de verdere uitwerking en dimensionering van het watersysteem in samenwerking met de gemeente en het waterschap (bij de uitwerking van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) nader zal worden bepaald.

- Aandacht voor de verlaagde bergingen en regenwater/grondwater dan naar binnen kan stromen.

In de waterparagraaf is opgenomen dat de verdiepte kelder, waarin alle bergingen en installaties geplaatst zijn, tot 1,5 meter onder het bouwpeil komt te liggen en zal waterdicht worden uitgevoerd.

- Het beleid is verouderd van zowel de provincie als het waterschap.

De beschrijving van het beleid is in de waterparagraaf aangepast.

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft advies uitgebracht en heeft daarbij de volgende opmerkingen over de paragraaf 'Externe veiligheid' gegeven:

- Het is niet zeker dat de voorkeursroute altijd bruikbaar is. Dit betekent dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor de hulpdiensten. Dit is vooral van belang voor routes die toegang geven tot bouwwerken bestemd voor het verblijf van personen. Daarom stellen we hier dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn.

Een beschrijving van de (tweede) calamiteitenroute richting de Heerseweg is opgenomen in de paragraaf 'Externe veiligheid'.

- Binnen de ontwikkeling worden woonfuncties gerealiseerd met een maximaal aantal bouwlagen van acht (waarvan een laag onder maaiveld niveau). Op basis van de beleidsregels dient er voor de woonfuncties met vijf woonlagen of meer binnen 3 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuit(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Voor de woonfuncties met minder dan vijf woonlagen geldt dat er binnen 15 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuit(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Middels de bestaande projectering van de ondergrondse brandkranen wordt hier niet aan voldaan.

Deze voorwaarden zijn opgenomen in de paragraaf Externe veiligheid en zal verder worden uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

- Wij raden u aan om de risico's te communiceren naar de gebruikers van de appartementencomplexen. U kunt daarvoor onze handreiking raadplegen.

In de paragraaf Externe veiligheid is opgenomen dat gecommuniceerd zal worden over de risico's richting de bewoners.

- Wij toetsen niet aan de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" maar aan de richtlijn bereikbaarheid en bluswatervoorziening zoals gehanteerd binnen de provincie Noord Brabant.

Dit is aangepast in de paragraaf Externe veiligheid

- Er wordt vermeld dat de opkomsttijd 2 minuten betreft. Dit is incorrect, de opkomsttijd bedraagt hier +/- 6:55 minuten.

Dit is aangepast in de paragraaf Externe veiligheid

5.2.2 Tervisielegging

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

Bij vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van [datum] tot en met [datum] ter inzage gelegen, wat gepubliceerd is in de Staatscourant van [datum]. Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal x zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben na beoordeling niet/ op een aantal punten geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Optioneel: Ook zijn er ambtshalve nog enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

In de als bijlage opgenomen Nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord.

5.2.3 Vaststelling

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

Bij vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is [datum] ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00160-0302. 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 bestemming(en) en de aanduiding(en) zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

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

6.3 Toelichting op de regels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

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

Artikel 1. Begrippen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3: Bedrijf

Ter plaatse van De Plank 101 is een bedrijf toegestaan. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op de nabij gelegen woonbestemmingen is maximaal een bedrijf van milieucategorie 1 toegestaan. Tevens zijn kantoren toegestaan conform de bestaande situatie, deze vallen eveneens onder milieucategorie 1. Het bouwvlak en bestemmingsvlak komen overeen en mag volledig worden bebouwd.

Artikel 4: Groen

Aan de zuidzijde van de appartementencomplexen wordt een wadi gerealiseerd en wordt een gedeelte groen ingericht. Om dit te waarborgen is gekozen voor de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals fiets- en/of voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden, kunstwerken, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke.

Artikel 5: Verkeer

Binnen de bestemming verkeer worden met name parkeerplaatsen gerealiseerd behorende bij de drie appartementencomplexen en het kantoorgebouw aan De Plank 101. Binnen deze bestemming is een aanduiding voor een fietsenstalling opgenomen. Daarnaast zijn deze gronden tevens bestemd voor wegen, straten, verhardingen, fiets- en/of voetpaden, pleinen, overige verblijfsgebieden en verkeersvoorzieningen.

Artikel 6: Wonen – Gestapeld

Binnen het plangebied worden drie appartementencomplexen gerealiseerd. Derhalve is op deze locaties de bestemming 'Wonen – Gestapeld' toegepast. Op de verbeelding is het maximale aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogte aangegeven. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Hiervoor is gekozen omdat de ligging en afmetingen van de appartementencomplexen al bekend zijn. Daarmee kan het overige gedeelte van het plangebied worden bestemd als 'Groen' en 'Verkeer'.

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 8. Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9. Algemene bouwregels

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

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

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

Artikel 10. Algemene gebruiksregels

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

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

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

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

Artikel 11. Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 12. 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.

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.