

Bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61'

Toelichting

Gemeente Veldhoven

Ontwerp

2 augustus 2022

NL.IMRO.0861.BP00161-0301



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	6
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Projectprofiel.....	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	24
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	24
4.2.	Water.....	27
4.3.	Flora en fauna.....	30
4.4.	Verkeer en parkeren	32
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	32
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	33
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	33
5.2.	Geluid	33
5.3.	Luchtkwaliteit.....	34
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	36
5.5.	Externe veiligheid	38
5.6.	Milieueffectrapportage	42
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	45

7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	45
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	45
7.3.	Toelichting op de regels	46
Bijlagen		50
Bijlage 1.	Beschrijving cultuurhistorische panden	

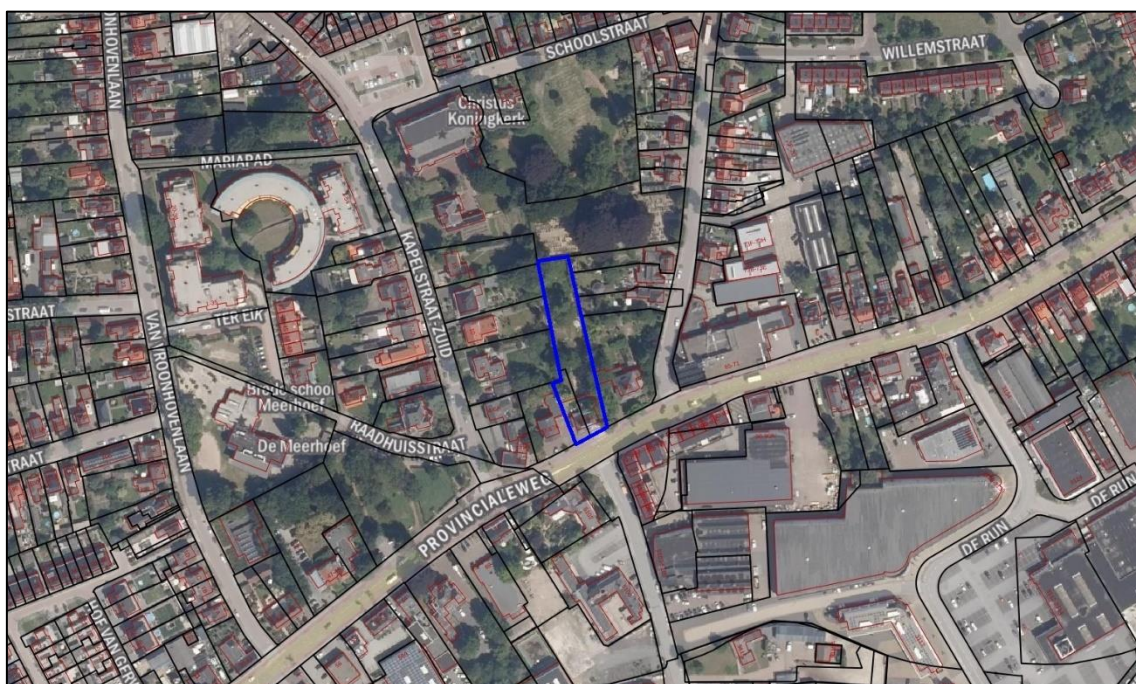
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Provincialeweg 59-61 in Veldhoven staat een kantoorpand met daarin ook twee woningen. Het pand is verticaal gesplitst. De linkerzijde, vanaf de Provincialeweg gezien, is op de begane grond verdiepingen in gebruik als makelaarskantoor en op de bovenverdieping is een woning aanwezig. De rechterzijde wordt volledig gebruikt als één woning. Op 09 januari 2019 is hiervoor op basis van artikel 2.1, lid 1 onder a in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunning verleend. Wonen op de begane grond was immers niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018'. Door gemeente Veldhoven is toegezegd dat de verleende omgevingsvergunning bij de eerstvolgende algehele herziening in het bestemmingsplan wordt verwerkt. Daarbij zal aan het perceel de woonbestemming worden toegekend.

Aangezien nog niet duidelijk is wanneer een dergelijke herziening zal plaatsvinden en gelet op de voordelen die een woonbestemming biedt ten opzichte van de huidige vergunde situatie, wil initiatiefnemer graag zelf een procedure doorlopen om de geldende bestemming naar wonen te wijzigen. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om een bijgebouw te realiseren die afwijkt van de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in verruimde bouwregels waarbinnen het gewenste bijgebouw kan worden opgericht.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarom is een nieuw juridisch-planologische kader nodig. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet hierin.



Luchtfoto met kadastrale kaart met het plangebied blauw omlijnd (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het oosten van gemeente Veldhoven binnen de wijk Meerveldhoven. Het plangebied bevindt zich aan de Provincialeweg, die van oudsher de verbinding vormt tussen het Veldhoven-dorp en Eindhoven. In het bijzonder gaat het om de percelen Provincialeweg 59/59A-61, die kadastraal bekend staan als gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 1385 en 1386. De kadastrale grenzen vormen de grens van het plangebied. De kadastrale grootte bedraagt gezamenlijk 1.980 m².

De percelen worden aan beide zijden geflankeerd door woonbestemmingen (Provincialeweg 57/57A en 63, Broekweg 1-5, Kapelstraat-Zuid 8-16) en aan de achterzijde van het perceel ligt een begraafplaats (Kapelstraat-Zuid 18/Broekweg). In de zone rondom de Provincialeweg, Broekweg en Kapelstraat-Zuid komen door elkaar verschillende bestemmingen voor zoals wonen, kantoor, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk, bedrijf, horeca en gemengd. Achter de woningen aan de overzijde van de Provincialeweg ligt het bedrijventerrein De Run.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Meerveldhoven 2018”, dat op 30 oktober 2018 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Het plangebied heeft op basis van dat bestemmingsplan de bestemming ‘Dienstverlening’ gekregen. Binnen de bestemming dienstverlening is de functie wonen niet toegestaan op de begane grond.



Uitsnede bestemmingsplan. Het plangebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In paragraaf 1.1 is aangegeven dat met een vergunning van het bestemmingsplan is afgeweken om ook burgerbewoning op de begane grond toe te staan. De onderliggende bestemming ‘Dienstverlening’ bleef daarbij in stand. Initiatiefnemer wil echter dat het perceel Provincialeweg 61 definitief de woonbestemming krijgt. Bovendien blijken de huidige bouwregels niet toereikend voor het gewenste bijgebouw. Tot slot moet, vanwege het omzetten van een deel

van de bestemming 'Dienstverlening' naar een woonbestemming, het maximaal aantal woningen binnen de resterende bestemming 'Dienstverlening' worden teruggebracht naar één woning. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in een nieuw juridisch-planologisch kader waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de plantontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de relevante beleidskaders voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Projectprofiel

Het plangebied omvat de percelen Provincialeweg 59-61 in Veldhoven. Het project is gericht op het bestendigen van de vergunde en bestaande situatie, namelijk het als woning gebruiken van (vanaf de Provincialeweg gezien) het rechterdeel van het hoofdgebouw (huisnummer 61). Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in een woonbestemming voor deze locatie. In het geldende bestemmingsplan hebben beide percelen gezamenlijk de bestemming 'Dienstverlening' met aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 2". Aangezien één van die bestaande woonheden (huisnummer 61) de woonbestemming krijgt, moet voor het andere deel van het pand dat de bestemming 'Dienstverlening' behoudt (huisnummer 59-59A) het maximum aantal woonheden naar beneden worden bijgesteld, zodat maximaal één woning is toegestaan (conform huidige situatie). Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



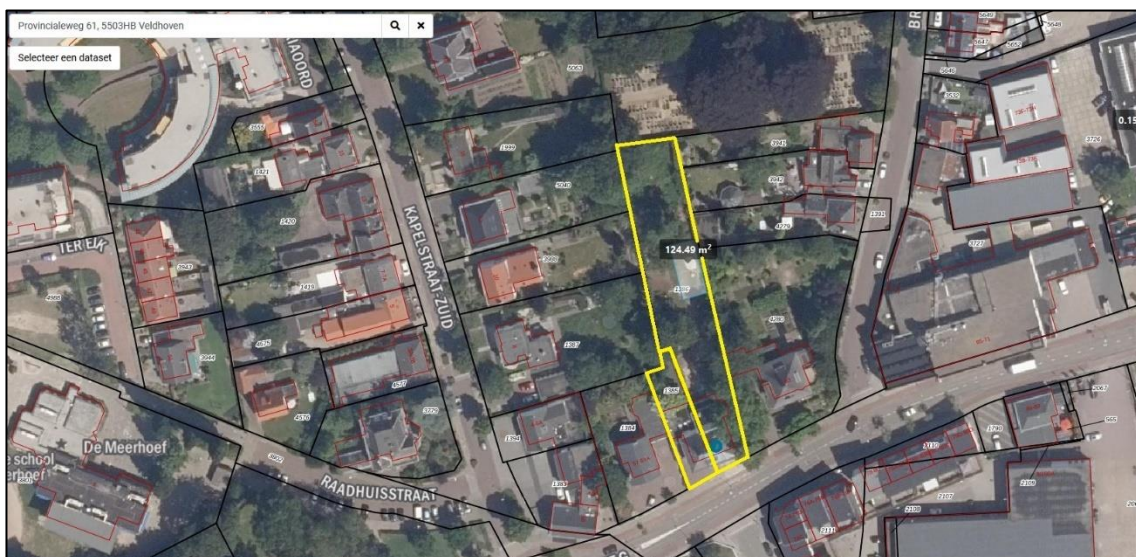
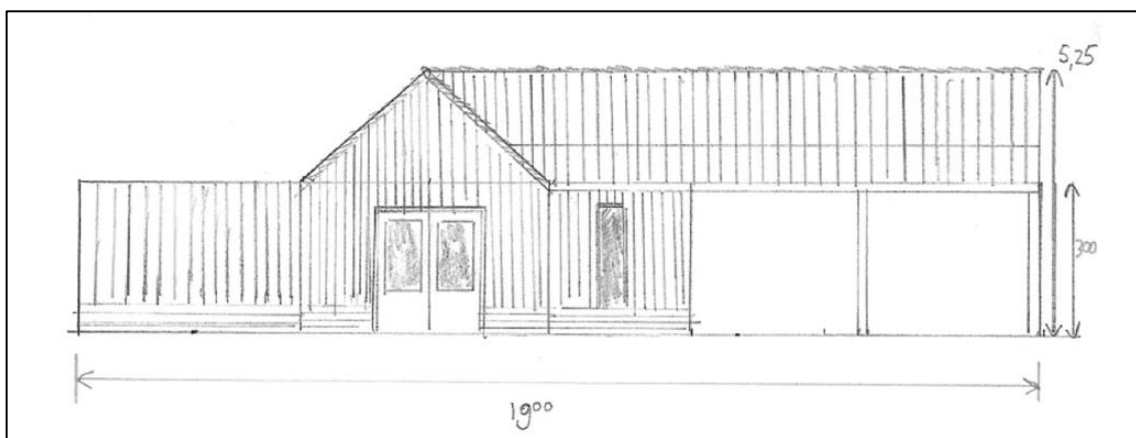
Aanzicht (oktober 2018) van het pand Provincialeweg 59-61 vanaf de zuidzijde (Provincialeweg). Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het rechterdeel van het pand op de foto. Bron: <https://www.google.nl/maps>.

Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens een bijgebouw op te richten in het achtererfgebied. Bij de eerdere verbouwing van het huis is de kleine garage aan de zijkant van het huis gesloopt en een erker voor in de plaats gebouwd (vergunningskenmerk: OV2019-0146). Om toch ruimte te hebben voor het stallen van een auto, het opslaan van eigen spullen en het uitoefenen van hobby's (onder andere glas-in-lood), is de wens om een bijgebouw met terrasoverkapping van in totaal 142,5 m² op te richten.

Hoewel het hoofdgebouw cultuurhistorisch beschermd is, viel de al gesloopte garage buiten deze bescherming (zie paragraaf 4.1.2 en Bijlage 1. Beschrijving cultuurhistorische panden'). Initiatiefnemer wil het beoogde bijgebouw in dezelfde stijl als de woning oprichten, zodat deze geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw en omliggende bebouwing.

Het bijgebouw krijgt een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 5,25 meter. Wat het belangrijkste voor de betrokken bureu is, is dat het achterste deel van de garage een plat dak krijgt, zodat hun uitzicht niet wordt belemmerd wordt. Afgesproken is dat het schuine dak de goothoogte bereikt aan de achterkant waar de garage van de bureu op Broekweg 1 begint. Dit wil zeggen, het puntdak is maximaal 14,5 m lang vanaf de voorzijde. De resterende 4,5 meter van het bijgebouw krijgt een plat dak met goothoogte van 3 meter. E.e.a. is vastgelegd in de regels en/of verbeelding van dit bestemmingsplan.

Omwill de verminderde ruimte op de bovenverdieping, is de verwachting dat de footprint van het gebouw groter gaat worden, al blijft dit binnen het toegestane aantal m² conform het huidige bestemmingsplan. De maximale footprint zal 19 x 7,50 meter, oftewel 142,5 m² worden.



Luchtfoto en kadastrale kaart met het plangebied (geel omlijnd) en daarop ingetekend de beoogde locatie van het bijgebouw. (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>, eigen bewerking)

Het bestemmingsplan bevat voor wat betreft bijbehorende bouwwerken (bijgebouw, erker of carport) alleen bepalingen voor dergelijke bouwwerken bij een bedrijfswoning. Daarvan is in dit geval geen sprake. Bovendien is de maximale nokhoogte van 4,5 meter niet toereikend voor het

bouwwerk dat initiatiefnemers beogen. Aan de bepalingen over de goothoogte (maximaal 3,2 meter) en de dakhelling (maximaal 60°) wordt wel voldaan. De goothoogte bedraagt namelijk ongeveer 3 meter en de dakhelling ongeveer 45°.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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 januari 2023) 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.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in het bestendigen van een bestaande situatie, waarbij een reeds vergunde en onherroepelijke woning de woonbestemming krijgt toegekend. De verruiming van de bouw mogelijkheden voor het bijgebouw zijn gelet op het ruime perceel binnen stedelijk gebied aanvaardbaar.

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. Ladder voor duurzame verstedelijking

Met name nationale belangen 1, 2 en 5 uit de toelichting bij de NOVI vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. 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. In dat geval is een Laddertoets en daarmee een beschrijving van de behoefte vereist.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in wijziging van de bestemming van een deel van een bestaand pand van dienstverlening in bestemming wonen. Er worden geen extra woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook achterwege blijven.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. Hoewel daar in dit geval geen sprake van is, is het wel goed om ook voor een afwijking van het bestemmingsplan te beoordelen of dit past binnen de rijksregels voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bepaald in het Barro en Rarro.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Eindhoven. Binnen dit obstakelbeheergebied gelden bepaalde voorwaarden voor wat betreft de realisatie van nieuwe bebouwing. Hier wordt in paragraaf 3.1.4 nader op ingegaan. Daarnaast ligt het plangebied binnen het radarverstoringgebied van Vliegbasis Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit project geen bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel uit de Rarro geen belemmeringen op voor dit project.

Verder zijn er geen regels uit het Barro of Rarro die rechtstreeks van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

3.1.4. Luchthavenbesluit Eindhoven

Het luchthavenbesluit Eindhoven is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit zijn het terrein van de luchthaven (het luchthavengebied), de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd.

Het luchthavenbesluit Eindhoven legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven Eindhoven vast voor zowel militaire vliegtuigen als burgervliegtuigen. Het gaat daarbij om de openstellingstijden, de geluidsruimte voor het militaire luchtverkeer en het burgerluchtverkeer, en het maximale aantal recreatieve vliegbewegingen per jaar.

Beperkingengebied

Het beperkingengebied bestaat uit:

NAP. De NAP-hoogte bij de landingsdrempels van het luchtvaartterrein bedraagt 20 m. Dit betekent dat ter plaatse tot een hoogte van maximaal NAP +65 m (= 45 + 20 m) mag worden gebouwd. Het obstakelvrije vlak van 65 m hoog is uitwaarts gezoneerd, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte in iedere zone met 10 meter omhoog gaat tot een hoogte van 165 meter boven NAP. Het plangebied is gelegen binnen de 'conical surface'. Het bestemmingsplan maakt geen bebouwing mogelijk die een obstakel kan vormen met betrekking tot de IHCS.

Instrument Landing System (ILS)

Vliegbasis Eindhoven beschikt over ILS-apparatuur (zie kaart obstakelbeheergebied ILS). Deze apparatuur is bedoeld om met gebruikmaking van de instrumenten te kunnen landen, bijvoorbeeld in verminderde weersomstandigheden (slecht zicht). Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten uitvoeren. Het gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. Het gebied van de ILS valt grotendeels binnen het obstakelbeheergebied, echter gedeeltelijk met een andere hoogtebeperking. De hoogtebeperking van de ILS is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking van het ILS zou worden verstoord.

Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheergebied van het ILS. Een verdere toetsing van voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Funnels

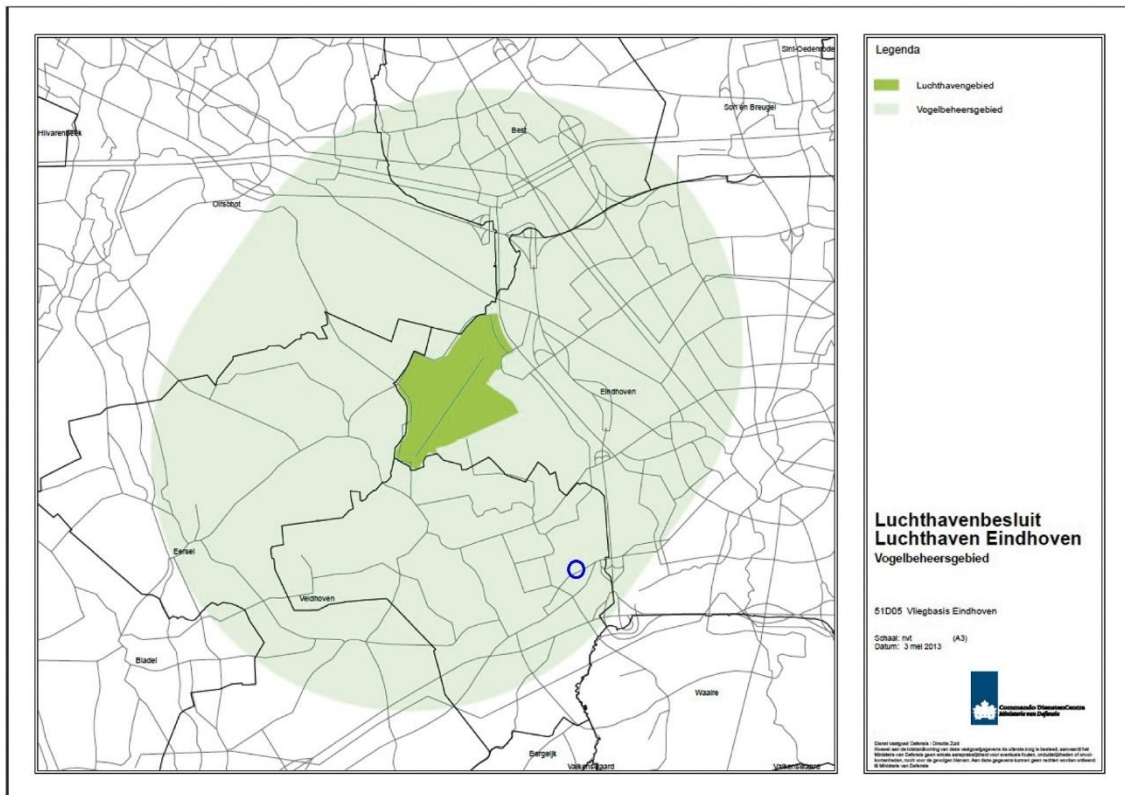
Naast het obstakelbeheergebied en de ILS zijn obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijkanten, de zogenaamde "funnels", in het verlengde van de start- en landingsbanen (zie kaart obstakelbeheergebied funnel en IHCS). Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 m +NAP). Het plangebied is niet gelegen binnen deze funnels.

Vogelbeheersgebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen het vogelbeheersgebied van Luchthaven Eindhoven. Binnen het vogelbeheersgebied is in beginsel een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- 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;
- e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Geen van deze categorieën wordt binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Het planvoornemen vormt dan ook geen belemmering voor het vogelbeheersgebied van Eindhoven Airport.



Luchthavenbesluit Eindhoven: kaart vogelbeheersgebied (plangebied blauw omlijnd)

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdogaven:
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. Voor provincie Noord-Brabant geldt momenteel de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In volgende subparagraaf wordt hierop ingegaan.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening (hierna: lov) vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze lov voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is nagenoeg beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeenten (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.

Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten door burgers en bedrijven

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreeks werkende regels van toepassing:

- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura 2000
- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

Stalderingsgebied / Verbod uitbreiding veehouderij / Bescherming Natura 2000

Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouw. Binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen landbouw aanwezig of toegestaan. Om die reden zijn deze werkingsgebieden voor dit plangebied niet relevant.

Diep grondwaterlichaam

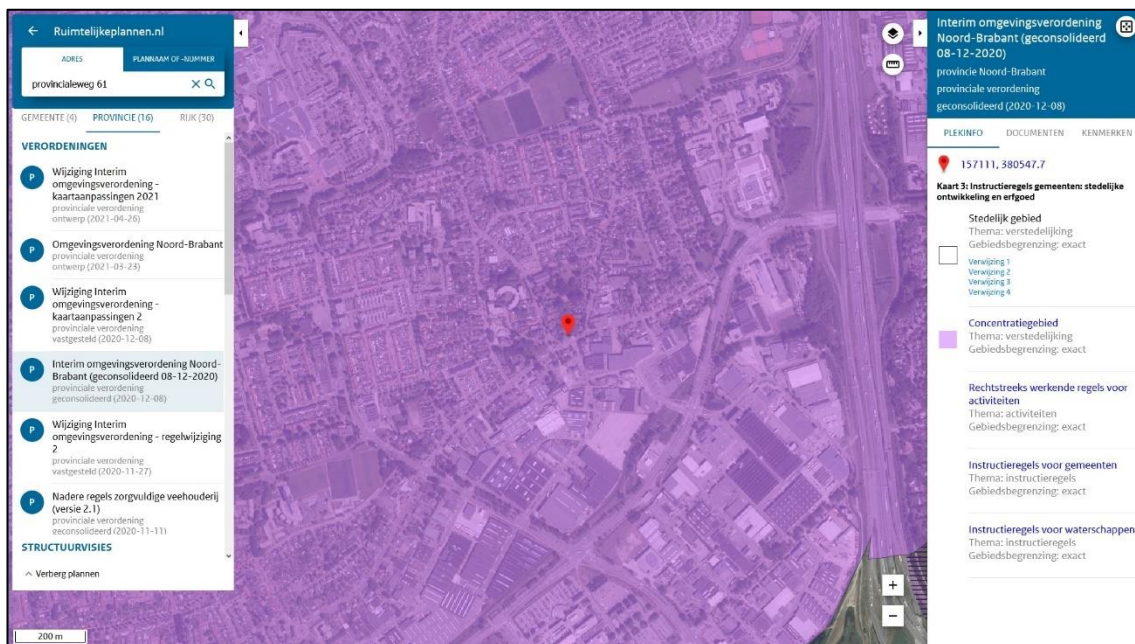
Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Volgens artikel 2.20 van de lov is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Dit plan maakt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen mogelijk.

Geen attentiezone waterhuishouding

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Artikel 2.21 van de Interim omgevingsverordening regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist binnen de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De regels dienen dan ook in acht te worden genomen bij het toepassen van bodemenergiesystemen.

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Het wijzigen van de bestemming 'Dienstverlening' in de bestemming 'Wonen' kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. In de lov is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. Het plangebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Regionale afspraken gaan bijvoorbeeld over het toevoegen van woningen of bedrijfsruimte aan de bestaande (plan)voorraad. In dit geval worden geen woningen toegevoegd en wordt juist oppervlakte aan commerciële ruimte aan de markt onttrokken. Het plan past binnen de regels van de Iov.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de Iov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats, het aantal woningen neemt niet toe en de oppervlakte aan commerciële ruimte neemt zelfs af. Het plan zal dan ook geen nadelige (leegstands)effecten elders hebben.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

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

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. Vanwege de aard en omvang van het plan volstaat op deze plaats korthedshalve de conclusie dat het plan, gelet op al deze aspecten, voorziet in een duurzame ontwikkeling. Er is sprake van een veilig en goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

Overige rechtstreekswerkende- of instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Veldhoven 'Stad van dorpen in het hart van de Brainport'

Algemeen

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Omgevingsvisie Veldhoven 'Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In de omgevingsvisie is aangegeven waar de gemeente Veldhoven op inzet bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040 en hoe daar op

hoofdpijnen uitvoering aan wordt gegeven. De 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:

- Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten.
- Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad.
- 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 City Centrum 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 wordt gestreefd naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk 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. Er gelden afzonderlijke gebiedsopgaven voor de volgende gebieden: dorpskernen en -gehuchten; dorpslinten; woonwijken en stadse woonstraten; buitengebied; bedrijventerreinen en stedelijk werkmilieu, en sterke Stedelijke Structuur.

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Dorpslinten'. De opgave ligt hier enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij. Winkels hebben moeite om overeind te blijven en zullen getransformeerd worden naar woningen. Dorpslinten gaan qua functie en vraag mee in de tijd, maar wel op een meer kleinschalige manier. Elk lint heeft zijn eigen identiteit. Zo kent de Provincialeweg veel bedrijvigheid. Het behoud van deze eigen sfeer en karakteristiek vraagt om maatwerk. Het ene lint kan meer eigentijdse toevoegingen verdragen dan de ander.

In de gebiedskaders zijn de volgende ambities opgenomen voor de dorpslinten:

- 'Herkenbare linten': de ruimtelijke structuur en eigenheid, die per lint verschilt, dient in stand te worden gehouden;
- Op kruispunten met meer stedelijke milieus is er ruimte voor ruimtelijke en functionele aanpassingen die een koppeling maken tussen de dorpse en stedelijke sfeer. Dit kan een accent met een hogere bouw zijn, of een bijzondere functie;
- Faciliteren van transformatie van bestaande panden om te voldoen aan de veranderende, gedifferentieerde woningvraag;
- De dorpse sfeer van de bebouwing en openbaar gebied moeten dominant blijven;
- De 'groene' vingers worden behouden en waar mogelijk versterkt, dit betekent dat inbreidingen in en langs de groene vingers altijd passend dienen te zijn bij het groene karakter van de groene vingers;
- Het streven is een veilige en schone leefomgeving, bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden

voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost gehanteerd.

- Er wordt gewerkt aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water.
- Beschermen en versterken van de cultuurhistorisch waardevolle plekken, panden en landschappen.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een bestaand pand met bijbehorend erf. Daarbij wordt de woonbestemming toegekend aan een pand dat op basis van een onherroepelijke vergunning al als zodanig wordt gebruikt. Deze wijziging doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische kenmerken van de locatie, het bestaande stedenbouwkundige patroon en de herkenbaarheid van het lint.

Het bijgebouw dat voorzien is, wordt hooguit 0,7 meter hoger dan op basis van geldende regels is toegestaan. In hoofdstuk 2 is echter al aangegeven dat initiatiefnemer met de bouwstijl wil aansluiten bij het cultuurhistorisch waardevolle hoofdgebouw. Gelet hierop alsmede de ligging op een achterterrein, geheel omsloten door andere woonerven, doet deze aangepaste maximumbouwhoogte geen afbreuk aan belangen in de omgeving.

In hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat sprake is van een veilige en schone leefomgeving gelet op de diverse planologische- en milieuaspecten.

Het plan past dan ook binnen de kaders van de Omgevingsvisie Veldhoven.

3.3.2. Woonbeleid

De Woonvisie 2016 en verder Veldhoven bevat het recente woonbeleid van gemeente Veldhoven. Hierin zijn voornamelijk kwalitatieve keuzes gemaakt voor wat betreft het volkshuisvestingsbeleid binnen de gemeente. In regionaal verband heeft gemeente Veldhoven samen met andere gemeenten binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven afspraken gemaakt over zowel het kwalitatieve als de kwantitatieve woningprogrammering in de regio.

Beoordeling plan

Aangezien dit bestemmingsplan betrekking heeft op het bestendigen van een reeds vergunde en bestaande woning, is het niet relevant om dieper op het woonbeleid in te gaan.

3.3.3. 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 wegcatégorisering.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet functioneel in het bestendigen van een reeds vergunde / onherroepelijke situatie. Het plan zorgt niet voor een verandering in verkeersaantrekkende werking, ontsluiting of routing. De ambities uit het GVVP zijn dan ook minder relevant voor dit bestemmingsplan.

3.3.4. 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 onderhavige locatie is de kernwaarde “Blijvend herkenbare dorpsstructuren”. Het is van belang dat de vier kerkdorpen (Oerle, Zeelst, Meerveldhoven en Veldhoven-Dorp) en Zandoerle en Heers en de dorpslinten (Dorpstraat, Locht, Provincialeweg, Kruisstraat, Broekweg, Kromstraat) hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden zijn met name binnen de historische gebieden gesitueerd en leveren een belangrijke bijdrage aan de (cultuurhistorische) identiteit. Kenmerkend is de informele ordening met een slingerend verloop van wegen en perceelsgrenzen en een individuele pandsgewijze bebouwing die zich oriënteert op de straat. Door de lange tijd waarin de gebieden vorm hebben gekregen en de pandsgewijze invulling, is er sprake van een diversiteit aan bebouwing, zowel in typologische zin als in de architectonische vormgeving.

De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpsbeeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit ‘vertroevelen’. (Ver)bouwplannen bij panden binnen de invloedssfeer van een rijksmonument worden, net als de cultuurhistorisch waardevolle panden, door gemeente Veldhoven getoetst en beoordeeld.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet functioneel in het bestendigen van een reeds vergunde / onherroepelijke situatie. Daarnaast worden de bouw mogelijkheden ten behoeve van een vrijstaand bijgebouw in het achtererfgebied verruimd. Verder voorziet het plan niet in fysieke ingrepen aan de hoofdgebouw, dat conform het geldende bestemmingsplan is aangewezen als

cultuurhistorisch waardevol. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw waartoe deze behoort, noch die van de omliggende panden. In paragraaf 4.1.2 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

3.3.5. 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 brandweerzorg te leveren.

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

Beoordeling 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. Dit bestemmingsplan voorziet functioneel in het bestendigen van een reeds vergunde / onherroepelijke situatie en daarnaast in een verruiming van de bouwmogelijkheden voor een vrijstaand bijgebouw in achtererfgebied. Gelet op deze omstandigheden zijn de beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening minder relevant voor dit plan.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

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

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de beleidsadvieskaart binnen een gebied van categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming stelt dat geen archeologisch onderzoek nodig is bij:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of de bodemingreep minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld

Beoordeling plan

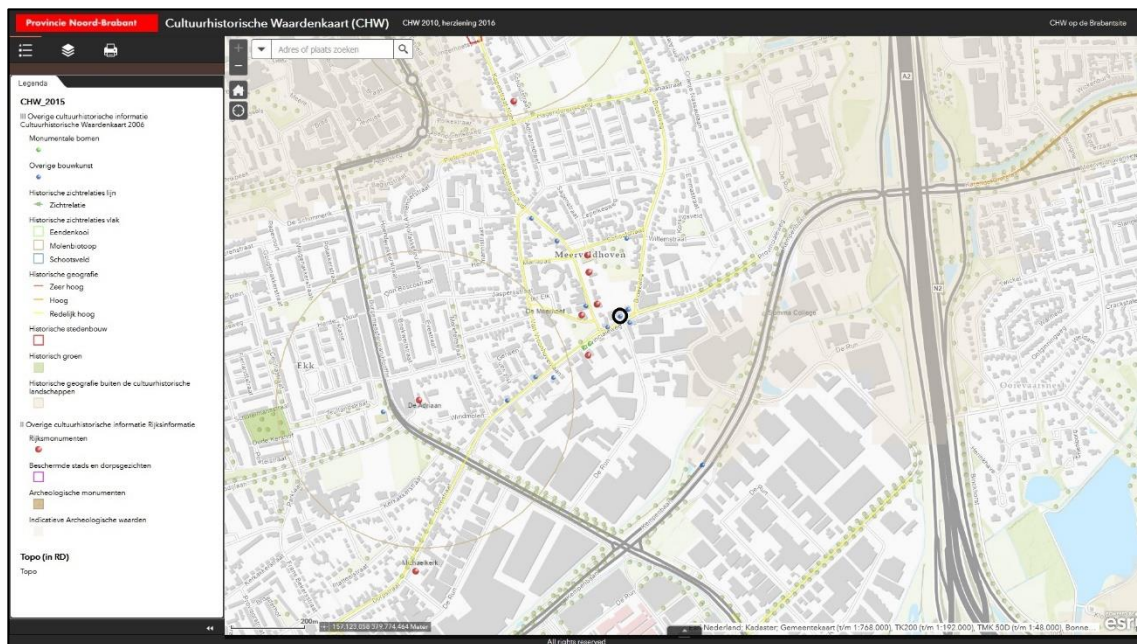
Dit bestemmingsplan voorziet in grofweg twee ontwikkelingen. Enerzijds gaat het om de bestemmingswijziging van een deel van het pand van dienstverlening naar wonen zodat ook het bijbehorende erf ten behoeve van de woonfunctie mag worden gebruikt. Deze ontwikkeling gaat niet direct gepaard met activiteiten die de bodem kunnen roeren. Anderzijds gaat het om de realisatie van een nieuw bijgebouw. De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt 142,5 m². Daarmee blijft het gebouw beneden de ondergrens van 250 m² vanaf wanneer archeologisch onderzoek benodigd is. Vanuit beleidsmatig oogpunt is het plan dan ook niet onderzoeksplichtig. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft evenwel gehandhaafd om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst te beschermen.

Ondanks dat geen onderzoek benodigd is, betekent dit niet dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Bij het aantreffen van archeologische sporen en/of vondsten tijdens graafwerkzaamheden dienen deze direct te worden gemeld bij de beleidsmedewerker Erfgoed van de gemeente Veldhoven.

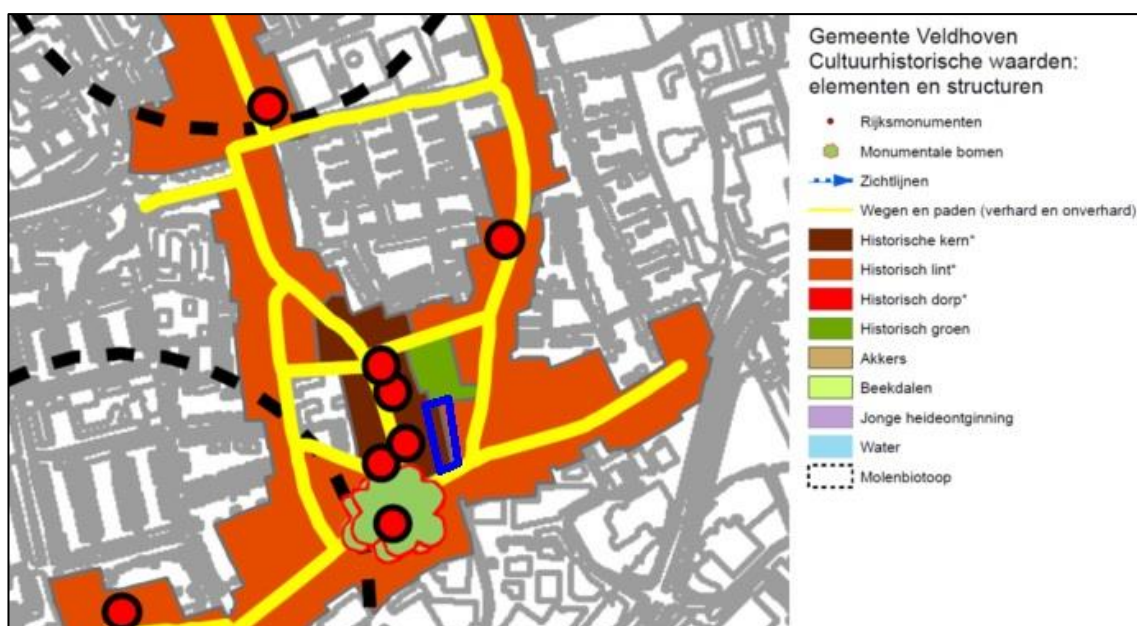
De beoogde ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.1.2. Cultuurhistorie

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) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (2012) van gemeente Veldhoven is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Het plangebied is zwart omcirkeld.



Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Veldhoven, 2012 (plangebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied gelegen is aan en nabij een aantal wegen die zijn aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde (onder andere Provincialeweg, Broekweg, Kapelstraat-Zuid). Het gaat hier om straten die onderdeel uitmaken van de oude bebouwingslinten waarlangs Meerveldhoven is opgebouwd. Aan de Kapelstraat-Zuid komen een aantal rijksmonumentale panden voor. Het pand waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is zelf aangeduid als 'overige bouwkunst', net als de naastgelegen panden en een pand aan de overzijde van de Provincialeweg. In dit geval gaat het om een woonhuis uit de bouwperiode 1910-1930.



Historische foto van het pand Provincialeweg 59-61

Op de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Veldhoven zijn eveneens de oude linten zichtbaar, waarbinnen het plangebied gelegen is. De bebouwing aan de Kapelstraat-Zuid en deels Provincialeweg zijn aangeduid als 'Historische kern'. Dit geldt ook voor het pand Provincialeweg 59-61. De begraafplaats aan de achterzijde van het perceel is aangemerkt als 'historisch groen'.

In het geldende bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' is voor de historische linten, kernen en dorpen aangegeven dat deze verankerd zijn via het welstandsbeleid van de gemeente Veldhoven. Aanvullend daarop is in de regels van het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen voor de cultuurhistorisch waardevolle panden binnen het plangebied. Deze panden hebben op de verbeelding de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol' gekregen. Ook het pand Provincialeweg 59-61 draagt deze aanduiding. Een beschrijving van het cultuurhistorisch waardevolle pand is opgenomen in Bijlage 1. Beschrijving cultuurhistorische panden'. Deze beschrijving vormt de basis voor een bescherming in de regels van het bestemmingsplan.

De bestemmingswijziging waar dit plan in voorziet heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw en in de omgeving. Het gewenste bijgebouw wordt opgericht in het achtererfgebied en is niet of nauwelijks zichtbaar in het straatbeeld. Bovendien wil initiatiefnemer het bijgebouw oprichten in een stijl die past bij het hoofdgebouw. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw waartoe deze behoort, noch die van de omliggende panden.

Om de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw ook in de toekomst te beschermen wordt op de verbeelding dit bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol 5' opgenomen, met daaraan gekoppeld beschermende voorschriften in de regels.

4.2. 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.

Waterrelevant beleid en regelgeving

[Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021](#)

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

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

[Waterbeheerprogramma 2022-2027](#)

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 schetst de ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050) en vertaalt deze ambities naar doelen en maatregelen voor de periode van dit Waterbeheerprogramma. Dit Waterbeheerprogramma is een echte koerswijziging van het waterschap, die op een andere manier is gaan denken over omgaan met water. Dit is nodig om goed in te kunnen spelen op veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

Waterschap De Dommel wil dat de waterhuishouding in 2050 toekomstbestendig is. Dat betekent een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. Een waterhuishouding die voorziet in een goed waterkwaliteit. Het waterschap werkt aan drie waterdoelen, die elk een programmatische aanpak hebben:

1. Droge Voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
2. Schoon Water: verbeteren waterkwaliteit in de afvalwaterketen en in het watersysteem;
3. Voldoende Water: beperken van de effecten van droogte en verdroging, door prioriteit te geven aan water conserveren, de grondwaterbalans en een slimme en snelle sturing van het watersysteem.

Keur Waterschap de Dommel

De keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

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

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

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

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat overtollig 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 perceeleigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 2.000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2.000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;

- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Beoordeling plan

Met behulp van de Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel is bepaald welke waterbelangen binnen het plangebied en de omgeving ervan spelen. Daaruit is gebleken dat er binnen het plangebied geen directe waterbelangen aan de orde zijn in de zin van bijvoorbeeld een oppervlaktewater, rioolwatertransportleiding, waterkering of beschermingsgebied.

Wel gelden de algemene bepalingen uit de Keur van het waterschap en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan. De bestemmingswijziging op zichzelf gaat niet gepaard met toename van verharding. Afvalwater wordt in de toekomstige situatie op dezelfde wijze op de perceelsgrens aangeboden dan in de bestaande vergunde situatie. Verder is de wens er om een bijgebouw van 142,5 m² op te richten. Deze oppervlakte ligt beneden de ondergrens voor toename verharding die het waterschap (500 m²) en gemeente Veldhoven (250 m²) hanteren en bovendien is op basis van het huidige bestemmingsplan al 175 m² aan bijgebouwen, carports en overkappingen toegestaan. Er geldt dan ook geen verplichting tot het treffen van compenserende maatregelen.

Op verzoek van waterschap De Dommel is desondanks een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorschrijft dat een omgevingsvergunning voor nieuwe bebouwing waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlak, alleen mag worden verleend indien wordt voorzien in voldoende waterbergingsvoorzieningen. De benodigde waterbergingsbehoefte wordt bepaald aan de hand van de volgende rekenregel: *“benodigde compensatie(in m²) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)”*. Conform de kaart ‘Keur - Algemene regels verhard oppervlak’ uit de digitale Watertoetskaart van Waterschap De Dommel blijkt dat de gevoeligheidsfactor voor het plangebied ‘1’ betreft. Voor een bijgebouw van 142,5 m² is zodoende een waterbergingsvoorziening met een capaciteit 8,55 m³ nodig. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit verder worden uitgewerkt.

4.3. 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 nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet

worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 is "Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux". Op ongeveer 1,4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied maken de beken Run en Dommel onderdeel uit van dit beschermde natuurgebied. Op ruim zes kilometer ten zuidoosten van het plangebied maakt het bos- en heidegebied Grootte Heide onderdeel uit van dit beschermde natuurgebied. Verder liggen op ongeveer 6,7 kilometer ten noordwesten van het plangebied het Groot- en Kleinmeer, die beiden onderdeel uitmaken van het Natura2000-gebied Kempenland-West.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland (NNN, zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) of een belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde stukje NNN is het beekdal van de Gender op ongeveer 1,2 kilometer ten zuiden van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van het project, in relatie tot de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden, zijn geen directe significant negatieve gevolgen te verwachten ten aanzien van deze beschermde natuurgebieden.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn eveneens op voorhand uit te sluiten. Uitstoot van stikstof vindt vooral plaats door verbruik van fossiele brandstoffen. Bij commerciële dienstverlening wordt dit verbruik vooral veroorzaakt door voertuigbewegingen (toeleveranciers, bezoekers, personeel, e.d.) en verwarming van gebouwen. Bij een woning alleen door voertuigbewegingen (bewoners en bezoekers) en verwarming van de woning. Door het wegnemen van de mogelijkheden voor commerciële dienstverlening en doordat het aantal woningen niet toeneemt, zal het aantal voertuigbewegingen afnemen. De oppervlakte aan gebouwen neemt niet toe vergeleken met het geldende juridisch-planologische kader. Volgens het geldende bestemmingsplan is immers al 150 m² aan bijgebouwen, carports en overkappingen toegestaan. Uit het voorgaande mag worden aangenomen dat dit plan geen overmatige stikstofdepositie tot gevolg heeft.

Soortenbescherming

De juridisch-planologische bestemmingswijziging gaat niet gepaard met bouwactiviteiten. Daarmee is uitgesloten dat bij het plan (verblijfsplaatsen van) (beschermde) soorten verloren gaan. Het bijgebouw dat wordt opgericht past nagenoeg binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Alleen de nokhoogte wordt verruimd. Bij het oprichten van het bijgebouw geldt de algemene zorgplicht ter bescherming van flora en fauna.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben

voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

4.4. Verkeer en parkeren

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren verandert er niets ten opzichte van de huidige vergunde situatie. Ontsluiting van het plangebied blijft plaatsvinden via de Provincialeweg. De parkeerbehoefte neemt niet toe of zelfs af vanwege het wegnemen van de mogelijkheden voor dienstverlening ter plaatse.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuaspecten die het meest relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Deze milieuaspecten zijn vooral voor de functie wonen van belang en zijn in zijn geheel niet relevant voor het overschrijden van de huidige nokhoogte ten behoeve van het tuinhuis. Daarom wordt in de navolgende paragrafen enkel ingegaan op de bestemmingswijziging van dienstverlening naar wonen.

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Het perceel mag in de huidige situatie al worden gebruikt voor bewoning. Dit is ook als zodanig vergund (en onherroepelijk). De bestemmingswijziging van dienstverlening naar wonen is dan ook bedoeld voor het bestendigen van dit gebruik. Er wordt geen gevoeligere functie mogelijk gemaakt dan voorheen. Een bodemonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

5.2. 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.

Wegverkeerslawaa

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Provincialeweg heeft een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. Het plangebied is dan ook gelegen binnen een wettelijke geluidszone. Dit bestemmingsplan voorziet echter in het bestendigen van de bestaande vergunde en onherroepelijke situatie. Daarbij worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van een industrieterrein dat op basis van de Wet geluidhinder een geluidzone heeft. Het aspect industrielawaai is dan ook niet aan de orde voor dit plan.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidzone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaai is dan ook niet aan de orde voor dit plan.

Luchtvaartlawaaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 4,5 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Conform de Wet Luchtvaart 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

Het aspect geluid vormt in zijn geheel geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3. 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 betekende 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 verkeersverdeling, 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.

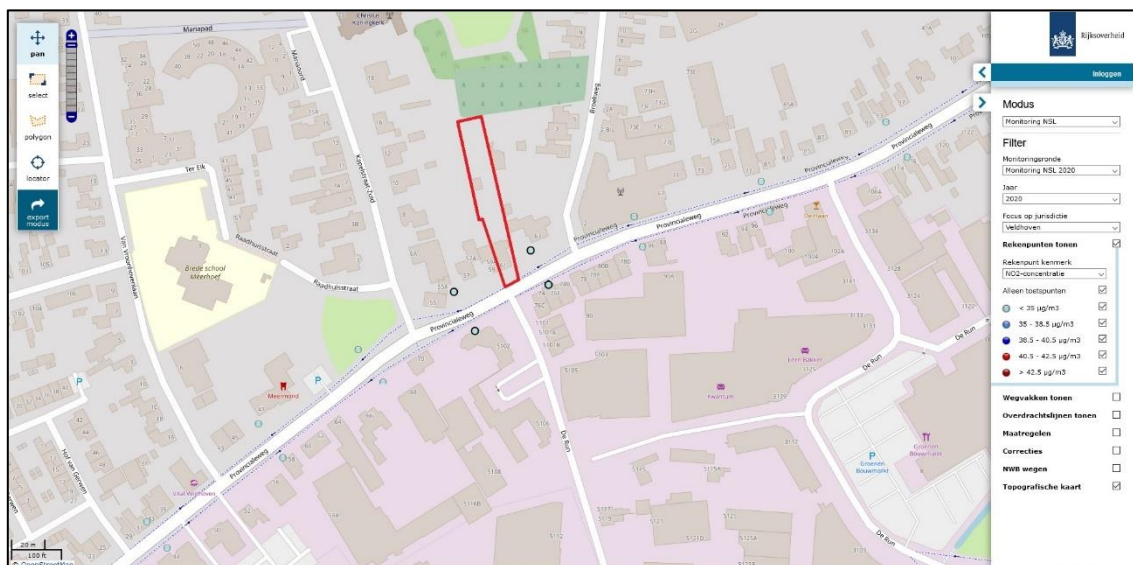
Goede ruimtelijke ordening

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. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet niet in de toevoeging van extra wooneenheden, aangezien de woning in de huidige situatie al legaal tot stand is gekomen op basis van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Mogelijkheden om het pand voor dienstverlening te gebruiken worden weggenomen. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Bovendien wordt geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Met behulp van de NSL-monitoringstool van de Rijksoverheid kan voor de volledigheid aangetoond worden dat ter plaatse van het plangebied de luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor de woonfunctie. Met deze tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof zijn. Voor de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn de meetresultaten in onderstaande tabel uiteengezet voor de jaren 2020 en 2030.



Uitsnede van de NSL Monitoringstool. Het plangebied is rood omlijnd. De blauwe bolletjes geven rekenpunten weer. De zwart omcirkelde rekenpunten zijn voor dit plan beoordeeld. (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Rekenpunt	Stoffen	Rekenjaar	NO ₂ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -overschrijdingsdagen		PM _{2,5} -concentratie in µg/m ³	
			2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
29394	Provincialeweg		23,4	15,9	19,2	16,2	7,0	6,0	11,9	9,3
29395	Provincialeweg		23,4	15,9	19,2	16,2	7,0	6,0	11,9	9,3
29396	Provincialeweg		23,4	15,9	19,2	16,2	7,0	6,0	11,9	9,3
29397	Provincialeweg		24,0	16,3	19,3	16,3	7,0	6,0	11,9	9,3

Tabel met rekenresultaten NSL Monitoringstool. Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/#>.

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat voor stikstofdioxide en fijn stof de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie PM₁₀: 40 µg/m³, PM_{2,5}: 25 µg/m³ en NO₂: 40 µg/m³) en overschrijdingsdagen (PM₁₀: 35 dagen) in 2020 niet overschreden worden. Ook in 2030 is een overschrijding niet te verwachten. Zodoende kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. 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 afstandsstep 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

In de omgeving van het plangebied komt een sterke mate van functiemenging voor. Daarom is het gerechtvaardigd het gebied aan te merken als 'gemengd gebied'. Juridisch-planologisch gezien wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt, aangezien deze reeds vergund en bestaand is. De woonbestemming zal dan ook geen belemmering vormen voor de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties. De bestaande situatie is daarin reeds maatgevend.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Richtafstand	Afstand tot plan-gebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Makelaarskantoor, Provincialeweg 59	63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82, A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m
Opticien / audicien, Kapelstraat-Zuid 6 / Provincialeweg 55	47742	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	32 m
Meubelwinkel, Provincialeweg 65	4647	Grth in overige consumentenartikelen	0 m	0 m	10 m	10 m	10 m	45 m
Kantoor onderwijsinstelling, Provincialeweg 74	63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82, A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	15 m
Reclamebureau, Provincialeweg 74a	731	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	20 m
Schoonheidssalon, Provincialeweg 74a en 80	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	≥ 40 m
Begraafplaats, Kapelstraat Zuid 18	96031	Begraafplaatsen	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m

Voor de volledigheid is in voorgaande tabel een opsomming opgenomen van de meest nabijgelegen niet-woonfuncties. Daarbij is aangegeven om welk type functie op welk adres het gaat. Vervolgens zijn de bijbehorende richtafstanden voor het gebiedstype 'gemengd gebied' weergegeven. Richtafstanden worden gemeten vanaf de gevel van het gevoelige of kwetsbare object (in dit geval de woning) tot op de bestemmingsgrens van de niet-woonfunctie. Vanwege de relevantie voor dit plan zijn in onderstaande tabel alleen de functies in beeld gebracht die binnen 50 meter van de gevel van de woning Provincialeweg 61 zijn gelegen.

Uit navolgende tabel blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Zodoende kan vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Dit aspect vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Het gaat dan om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) en of zones waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Luchtvaartongeval, risicovolle inrichtingen en buisleiding

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Evenmin ligt het plangebied binnen een belemmeringszone of invloedsgebied van een buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tot slot zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied of vice versa.

Transportroutes

De rijkswegen A2/N2 en A67 zijn onderdeel van het Basisnet weg. Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Regeling basisnet kan worden geconcludeerd dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) voor het relevante wegdeel van de A2/N2 26 meter bedraagt. Voor de A67 bedraagt deze contour voor het relevante wegdeel 29 meter. Deze PR 10^{-6} -contour wordt gemeten uit de middenberm. Het realiseren van kwetsbare objecten (zoals woningen) is binnen deze zone niet toegestaan. Daarnaast hebben beide rijkswegen een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is 30 meter breed en wordt gemeten uit de buitenste kantstreep van de weg. Voor de A2 geldt dat de PAG wordt gemeten vanuit de parallelrijbaan. Het plangebied is gelegen op meer dan 30 meter van beide rijkswegen. Zowel de veiligheidszone als PAG van beide wegen vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Op basis van artikel 8.1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarvan het plangebied is gelegen binnen 200 meter van een transportroute, zoals bedoeld in de regeling Basisnet, aandacht worden besteed aan het groepsrisico. In dit geval is het plan gelegen op respectievelijk > 750 meter en > 1 kilometer van de A2/N2 en A67. Gelet op de afstand is het niet nodig om nader in te gaan op het groepsrisico. Bovendien kan worden opgemerkt dat de personendichtheid niet zal veranderen als gevolg van dit bestemmingsplan, aangezien een reeds bestaande en vergunde woning planologisch wordt bestendigd.

Wel is op basis van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Daarbij moet inzicht worden gegeven in bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij eventuele calamiteiten.

In onderhavige situatie moet worden uitgegaan van de volgende twee scenario's:

- **BLEVE-scenario:**
Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met brandbare gassen, waarbij deze brandbare gassen tot ontploffing (BLEVE) komen en een druk- en hittegolf veroorzaken.

- *Toxisch scenario:*

Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met (zeer) toxische vloeistoffen en toxische gassen. Bij een dergelijk ongeval bestaat het gevaar dat zich een toxische wolk ontwikkelt, waardoor personen in de omgeving van het incident schadelijke stoffen kunnen inademen.

Bestrijdbaarheid

Dit aspect dient enerzijds te worden beoordeeld op de bestrijdbaarheid van het te bestrijden rampscenario en anderzijds op de inrichting van de omgeving om bestrijding te faciliteren.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Bij een ongeval met brandbare gassen ligt dit anders. Tegen de warmtestraling en de overdrukeffecten van een BLEVE zijn moeilijk maatregelen te nemen. Over het algemeen is een dergelijk ongeval tot geruime tijd na het incident lastig te beheersen.

De bestrijdbaarheid moet in dit geval dan ook vooral gezocht worden in de bereikbaarheid van de rijksweg en het plangebied om bestrijding te faciliteren. Het is niet reëel om naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling maatregelen te eisen of te treffen die betrekking hebben op de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, voor zover deze maatregelen betrekking hebben op de risicobron.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied is zeer goed. Het plangebied wordt vanuit oostelijke en westelijke richting ontsloten via de Provincialeweg, vanuit zuidelijke richting via De Run en vanuit noordelijke richting via de Kapelstraat-Zuid en Broekweg. Hierdoor kunnen aanwezigen het plangebied goed ontluchten richting alle windstreken. Ook betekent dit dat het plangebied vanuit alle richtingen goed bereikbaar is voor hulpdiensten. In dat kader kan bovendien worden opgemerkt dat op ongeveer 1,3 kilometer ten zuidwesten brandweerkazerne Veldhoven-De Run staat en op ongeveer dezelfde rijafstand ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Maxima Medisch Centrum.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Op een grotere afstand van de risicobron kunnen mensen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Bij ongevallen met brandbare gassen is er niet (koude BLEVE) of nauwelijks (warme BLEVE) een vooraankondiging van het ongeval. Personen in gebouwen op een afstand kleiner dan 150 meter zijn ook binnen gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Door een

tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Het is zaak een veilige plek binnen de woning op te zoeken welke buiten het bereik van de glasscherven ligt. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om de secundaire branden te ontkomen.

Wanneer vluchten een optie is, is het van belang om van de calamiteit af te vluchten. Dit is goed mogelijk in verschillende windrichtingen, zoals onder het kopje 'bereikbaarheid' al is aangegeven. In heel Veldhoven is een WAS-installatie (Waarschuwing- en alarmeringssysteem) aanwezig, die de mogelijkheid biedt om de bewoners tijdig te waarschuwen bij een calamiteit op de A2 of A67.

Veiligheidsregio

Conform artikel 9 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Gemeente Veldhoven valt binnen het werkveld van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO). VRBZO heeft in de brochure 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' aangegeven in welke gevallen bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een standaardadvies van VRBZO van toepassing is, en wanneer bij VRBZO een advies op maat moet aanvragen. In dit geval is onderstaand standaardadvies van toepassing.

Algemeen

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan ervan worden uitgegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op: <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>

Aanvullend advies vanwege toxisch scenario

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseert VRBZO tevens de volgende maatregelen:

- In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.
- Voer extra controle uit bij de uitvoering van bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen. Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

Gemeente Veldhoven heeft dit advies gedeeld met de ontwikkelende partij. Beiden zijn dan ook op de hoogte van dit advies en zullen hiermee rekening houden.

5.6. Milieueffectrapportage

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

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingsplan 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

Gezien de aard en omvang (bestendigen reeds vergunde situatie en vergroten maximale bouwhoogte bijgebouw) van het plan in combinatie met de ligging van het plangebied (geen gevoelig gebied in de zin van het Besluit m.e.r.) is geen m.e.r. -beoordeling nodig.

In de voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van het milieu.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan indien sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten 'anderszins' is verzekerd. Om de ambtelijke kosten te verhalen heeft gemeente Veldhoven met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Er zijn dan ook geen consequenties voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

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 verder nog toegezonden aan Waterschap de Dommel en de Gasunie. Gasunie had geen opmerkingen op het plan. Waterschap De Dommel heeft verzocht om regenwatervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In paragraaf 4.2 van deze toelichting is toegelicht hoe de benodigde waterbergingsbehoefte moet worden berekend.

Ten slotte heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met directe omwonenden van het perceel. Omwonenden hebben aangegeven zich niet te kunnen vinden in de oorspronkelijke bouwhoogte (6 meter) van het bijgebouw. In overleg met deze betrokkenen is ervoor gekozen

de bouwhoogte bij te stellen tot 5,25 meter. Afgesproken is dat het schuine dak de goothoogte bereikt aan de achterkant waar de garage van de burens op Broekweg 1 begint. Dit wil zeggen, het puntdak is maximaal 14,5 m lang vanaf de voorzijde (dit is in de regels geborgd). De resterende 4,5 m van het bijgebouw krijgt een plat dak met goothoogte van 3 meter. De maximale footprint zal 19 x 7,50 meter, oftewel 142,5 m² worden. Het precieze ontwerp zal in samenwerking met een architect uitgewerkt worden met mogelijk als resultaat een gebouw met een kleinere footprint. Bij het definitieve ontwerp heeft initiatiefnemer toegezegd rekening te houden met overige verwachtingen van burens zoals de vraag om geen ramen te plaatsen aan de zijde van de Broekweg zijde en ruimte te houden voor een luchtsponw tussen het bijgebouw en de garage van de burens.

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het Gemeentebld. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00161-0301. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

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

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

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

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. 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 topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- a. Inleidende regels
- b. Bestemmingsregels
- c. Algemene regels
- d. Overgangs- en slotregels.

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.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' van gemeente Veldhoven. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

[Artikel 3. Dienstverlening](#)

De bestemming 'Dienstverlening' is uit het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' overgenomen. Die bestemming is in dat bestemmingsplan opgenomen voor dienstverlenende bedrijven die in de bestaande situatie aanwezig zijn en waarmee ook de bestaande rechten worden gerespecteerd. Het betreft het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met een publieks- aantrekkende functie. In dit geval gaat het specifiek om een makelaarskantoor.

Woningen bij de dienstverlenende functie zijn toegestaan voor zover dit is aangegeven op de verbeelding. In dit geval volgt uit de regels in combinatie met de verbeelding dat één in pandige bovenwoning is toegestaan. Op de verbeelding is dit aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Voor nadere regels over het al of niet toegestane gebruik wordt verwezen naar de regels. Binnen deze bestemming is een bouwvlak voor het oprichten van bebouwing opgenomen. In het bouwvlak staat het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor de overige bebouwingsregels wordt verwezen naar de regels.

Artikel 4. Wonen – Geschakeld

In navolging het vigerende bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' is ervoor gekozen om een woonbestemming op te nemen die aansluit bij het specifiek woningtype dat mogelijk wordt gemaakt. In dit geval is daarom gekozen voor de bestemming 'Wonen – Geschakeld'.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en voor tuinen, erven en verhardingen. Binnen de bestemmingen zijn onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan. Zo mag niet meer dan 40% en niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen voor deze doeleinden worden gebruikt. Via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk een groter vloeroppervlak hiervoor te realiseren. Verder mag door het gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of een verslechtering van de parkeersituatie plaatsvinden. Ook zijn op voorhand bepaalde functies uitgesloten. Bij de regels is een lijst met aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen die in ieder geval zijn toegestaan. Verder zijn via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden ook kamerbewoning, mantelzorg of zorgplaatsen mogelijk.

Op de verbeelding is een bouwvlak en een aanduidingsvlak 'bijgebouwen' aangegeven. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw staan op de verbeelding aangegeven. Overige maatvoering staat in de regels bij de bestemming 'Wonen – Geschakeld'. Dit geldt ook voor de maatvoering ten aanzien van bijgebouwen, erkers, carports en overige bouwwerken welke geen gebouw zijn, zoals erfafscheidingen. Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op de verbeelding geldt een afwijkende maximale bouwhoogte om het beoogde bijgebouw mogelijk te maken.

Erfafscheidingen tot 1 meter zijn overal toegestaan. Achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan. Bestaande erfafscheidingen die hiervan afwijken mogen gehandhaafd blijven.

Artikel 5. Archeologie – Waarde 2

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming is aangegeven dat bij bepaalde ingrepen en onder bepaalde voorwaarden eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Conform het archeologiebeleid van de gemeente heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gekregen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte kleiner dan 250 m² bedraagt of de bodemingreep minder diep reikt dan 0,40 meter beneden maaiveld;

Het bevoegd gezag heeft via een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid om onder voorwaarden hiervan af te wijken.

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 6. Anti-dubbeltelregel](#)

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

[Artikel 7. Algemene bouwregels](#)

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

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

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

[Artikel 8. Algemene gebruiksregels](#)

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en de regels ten aanzien van het parkeren. 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;
- e. 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 9. Algemene aanduidingsregels](#)

Op de verbeelding is voor een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol 5' opgenomen, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw. Conform bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' geldt binnen die aanduiding een bouwverbod en een sloopverbod. Van beide verboden mag worden afgeweken wanneer is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor de cultuurhistorische waarden van het pand wordt verwezen naar de beschrijving in bijlage 1 bij de toelichting.

[Artikel 10. Algemene afwijkingsregels](#)

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

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.

Bijlagen

Bijlage 1. Beschrijving cultuurhistorische panden