Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN
HEERS ONG. (NAAST NR. 30)

NL.IMRO.0861.BP00169-0401
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld, 4 oktober 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Heers ong. (naast nr. 30)
IMRO idn:	NL.IMRO.BP00169-0401
Versie voorontwerp:	28 januari 2022
Versie ontwerp:	24 juni 2022
Vastgesteld:	4 oktober 2022
Opgesteld door:	Bianca Zürcher-Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 6

1.1 Aanleiding en doel 6

1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6

1.2.1 Ligging van het plangebied 6

1.2.2 Begrenzing van het plangebied 6

1.3 Huidig bestemmingsplan 7

1.4 Leeswijzer 8

2. BELEIDSKADER 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Nationaal beleid 9

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie 9

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 10

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 11

2.3 Provinciaal beleid 12

2.3.1 Brabantse Omgevingsvisie 12

2.3.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 12

2.4 Regionaal beleid 17

2.4.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven 17

2.4.2 Woondeal 19

2.5 Gemeentelijk beleid 20

2.5.1 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

2.5.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder' 21

2.5.3 Afsprakenkader wonen 2017 22

2.5.4 Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’ 23

3. PLANBESCHRIJVING 25

3.1 Beschrijving van de omgeving 25

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis 25

3.1.2 Ruimtelijke structuur 26

3.2 Bestaande situatie 26

3.3 Toekomstige situatie 27

3.3.1 Inleiding 27

3.3.2 Stedenbouwkundige aspecten 27

3.3.3 Beeldkwaliteit 28

3.3.4 Landschappelijke inpassing 31

4. MILIEU & PLANOLOGIE 32

4.1 Inleiding 32

4.2 Bodemkwaliteit 32
4.2.1 Beleidskader 32
4.2.2 Toets 32
4.3 Luchtkwaliteit 33
4.3.1 Beleidskader 33
4.3.2 Toets 35
4.4 Bedrijven en milieuzonering 36
4.4.1 Beleidskader 36
4.4.2 Toets 37
4.5 Externe veiligheid 38
4.5.1 Beleidskader 38
4.5.2 Toets 40
4.6 Geur 41
4.6.1 Beleidskader 41
4.6.2 Toets 43
4.7 Archeologie 45
4.7.1 Beleidskader 45
4.7.2 Toets 46
4.8 Cultuurhistorie 46
4.8.1 Beleidskader 46
4.8.2 Toets 48
4.9 Water 48
4.9.1 Beleidskader 48
4.9.2 Toets 50
4.10 Flora en fauna 54
4.10.1 Beleidskader 54
4.10.2 Toets 55
4.11 Geluid 58
4.11.1 Beleidskader 58
4.11.2 Toets 58
4.12 Gezondheid 60
4.12.1 Beleidskader 60
4.12.2 Toets 60
4.13 Verkeer en parkeren 62
4.13.1 Verkeer 62
4.13.2 Parkeren 63
4.14 Kabels en leidingen 63
4.14.1 Beleidskader 63
4.14.2 Toets 63
4.15 Duurzaamheid 63
4.15.1 Beleidskader 63

4.15.2 Toets 64

4.16 M.e.r-beoordeling 64

4.16.1 Beleidskader 64

4.16.2 Toets 65

5. UITVOERBAARHEID 66

5.1 Economische uitvoerbaarheid 66

5.2 Procedure 66

5.2.1 Inleiding 66

5.2.2 Vooroverleg 67

5.2.3 Ter visie legging 67

6. JURIDISCHE PLANOPZET 68

6.1 Plansystematiek 68

6.2 Toelichting op de verbeelding 68

6.3 Algemene toelichting op de regels 69

6.3.1 Inleiding 69

6.3.2 Inleidende regels 69

6.3.3 Bestemmingsregels 69

6.3.4 Algemene regels 70

6.3.5 Overgangs- en slotregels 70

BIJLAGEN

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek asbest

Bijlage 3 Flora en fauna quick scan

Bijlage 4 Aerius-berekening

Bijlage 5 V-Stacks Vergunning berekeningen

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Bijlage 8 Besluit hogere grenswaarde

Bijlage 9 Landschappelijk inpassingsplan

1. INLEIDING

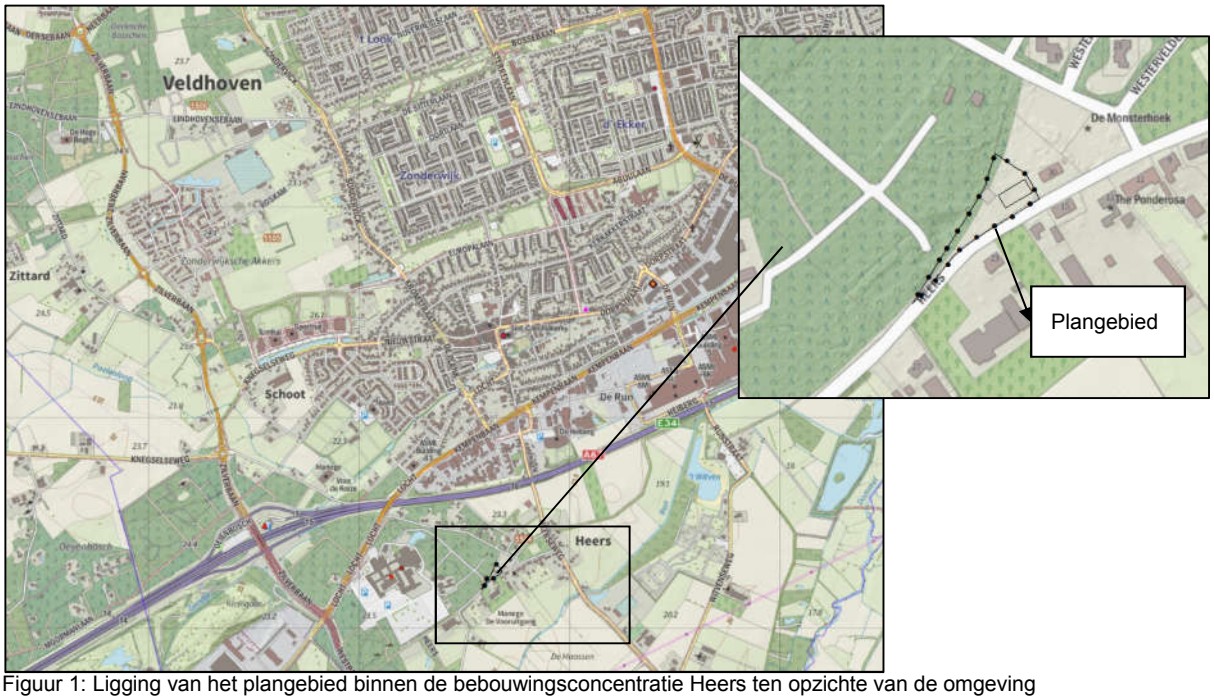
1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning aan Heers ong., hierna het plangebied genoemd. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is hiervoor aangekocht. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven heeft in principe ingestemd met deze herbestemming. In deze toelichting is aangetoond dat de herbestemming voldoet aan beleid en dat dit plan ruimtelijk past binnen de omgeving. Met deze herbestemming is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

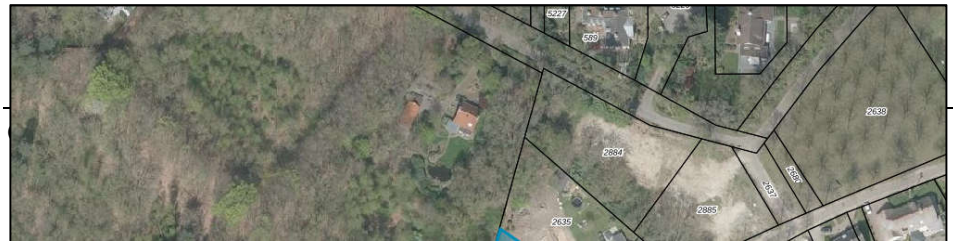
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Veldhoven binnen de bebouwingsconcentratie Heers. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.

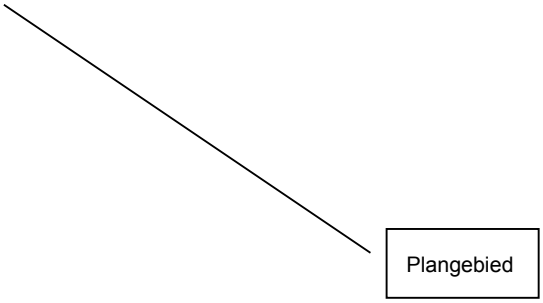


Figuur 1: Ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie Heers ten opzichte van de omgeving

1.2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van de locatie kadastraal bekend als: gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 2634. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.530 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart waarbij het plangebied is aangeduid.

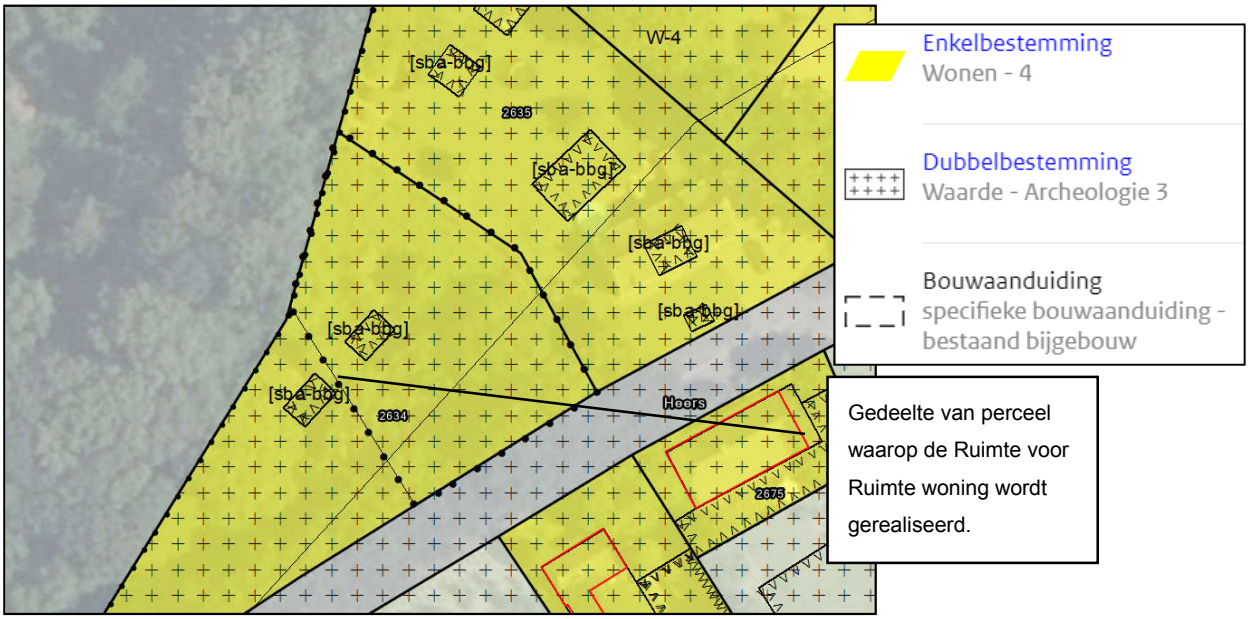




Figuur 2: Kadastrale kaart voor het plangebied en omgeving

1.3 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen ten westen van de woning aan Heers 30, in het buitengebied van de gemeente Veldhoven. Voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Zandoerle en Heers-Westervelden’ het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 november 2014 en is per 17 december 2014 onherroepelijk. Er gelden op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen - 4’, en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ gedeeltelijk en ‘Waarde – Archeologie 3’ gedeeltelijk. Binnen het plangebied is een bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw’ aanwezig. Binnen het plangebied is geen bouwvlak voor de bouw van een woning aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede ‘Zandoerle en Heers-Westervelden’

Het realiseren van een woning is binnen deze locatie binnen de huidige bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is ten behoeve van deze herbestemming een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van de huidige en de beoogde situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het geldende beleid verwoord die betrekking hebben op deze herbestemming. Hoofdstuk 4 gaat in op de overige relevante milieu-planologische aspecten. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is de juridische vormgeving besproken. In hoofdstuk 6 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid opgenomen. In hoofdstuk 7 is tenslotte de procedure voor dit bestemmingsplan beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Nationaal beleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie

2.2.1.1 Beleidskader

Inleiding

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

Nationale belangen

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

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

Omgevingsinclusieve benadering

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

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

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

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.
Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:
1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

2.2.1.2 Toets
Deze herbestemming heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van een levensloopbestendige woning draagt op microniveau bij aan een duurzame economie.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

2.2.2.2 Toets
Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro.

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

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.2.3.1 Beleidskader

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:’De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

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

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

2.2.3.2 Toets

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning. Er is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden toegepast. Er is wel behoefte aan woningen in de gemeente Veldhoven.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Brabantse Omgevingsvisie

2.3.1.1 Beleidskader

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

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

2.3.1.2 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

2.3.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

2.3.2.1 Beleidskader

<u>Brabantse Omgevingsverordening</u>

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2023. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over:

- voorbeschermingsregels die straks in het omgevingsplan komen van gemeenten;
- delegatie aan Gedeputeerde Staten om de Omgevingsverordening te wijzigen;
- een wijziging van de Interim omgevingsverordening.

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

Figuur 4: Structuur Brabantse Omgevingsverordening

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

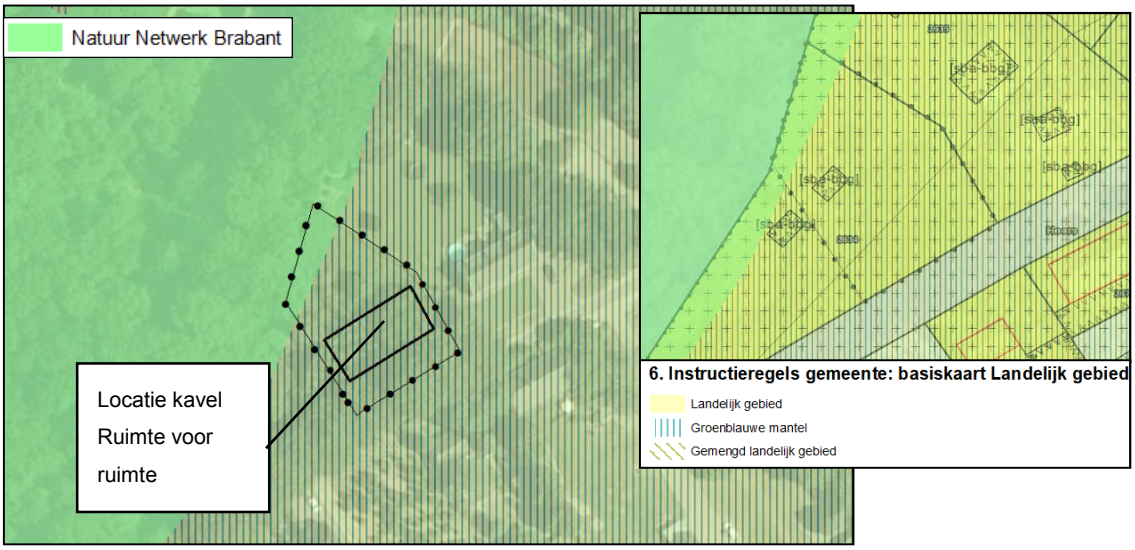
2.3.2.2 Toets

Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende figuur is te zien dat er twee werkingsgebieden gelden voor het plangebied, te weten 'Landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant’ (in groen). Dit is weergegeven in navolgende figuur.

De overige aanduidingen binnen het plangebied hebben betrekking op exploitatie of uitbreiding van veehouderijen en zijn hiermee niet relevant voor deze herbestemming. In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald.

Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de verschillende aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.



Figuur 5: Ligging bouwvlak en het plangebied binnen de structuur Groenblauwe mantel in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

<u>Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit</u>

Inleiding

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

Zorgvuldig ruimtegebruik.

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

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

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

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

Meerwaardecreatie.

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

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Natuur Netwerk Brabant

Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Artikel 3.15 en 3.16 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn opgesteld ter bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een significante aantasting voordat activiteiten of ontwikkelingen doorgang kunnen vinden.

Artikel 3.15 bevat instructieregels voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het NNB. Artikel 3.16 bevat instructieregels die beschermen tegen aantasting van de ecologische waarden binnen NNB als gevolg van activiteiten of ontwikkelingen buiten het NNB, zogenoemde externe werking. Voor ontwikkelingen die leiden tot externe aantasting van NNB gebied beschrijft artikel 3.16 dat deze aantasting gecompenseerd moet worden. Hoe hoog de compensatieverplichting is, verschilt per geval en betreft maatwerk. Voorop staat dat de compensatie van eventuele aantasting altijd plaatsvindt.

Landelijk gebied en Groenblauwe mantel.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Landelijk gebied en in de Groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied is alleen toegestaan volgens de in 'Afdeling 3.7 Maatwerkbepalingen' opgenomen voorwaarden en regels.

Doorwerking

In deze paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop bovengenoemde aanduidingen uit de Interim omgevingsverordening en hun voorschriften doorwerken in de bepalingen in dit bestemmingsplan.

Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Zoals figuur 5 toont valt een deel van het plangebied binnen NNB gebied, binnen deze strook is artikel 3.15 van toepassing:

Artikel 3.15

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

1. *strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;*
2. *bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;*
3. *staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.*

Lid 2

Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

De achterste strook van het plangebied van +/- 2 tot 4 meter breed is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. Dit betreft een strook die parallel aan het bosgebied daarachter gelegen is. Dit bosgebied is getypeerd als een gemengd bosgebied met natuurbeheertype N16.03 ‘Droog bos met productie’. Ook zijn er in de huidige situatie bijgebouwen tegen de zone met Natuur Netwerk Brabant bestemd. Deze bebouwing wordt met dit bestemmingsplan weg bestemd. Het bouwvlak dat wordt toegevoegd ligt aan de weg Heers, op grotere afstand van het NNB. De gronden gelegen aan de zijde van het Natuur Netwerk Brabant krijgen in dit bestemmingsplan over de gehele lengte van het perceel een groenbestemming met beperktere mogelijkheden dan de bestaande bestemming. In dit bestemmingsplan is een bindend landschappelijk inpassingsplan opgenomen, dat onderdeel uitmaakt van de regels. Hierin staat voorgeschreven dat de strook binnen de NNB aanduiding zullen worden ingeplant als struweelrand met inheemse beplanting die aansluit op het natuurdoeltype in het Natuur Netwerk Brabant. Deze ontwikkeling draagt daarmee bij aan het behoud van de ecologische waarden en kenmerken binnen het gedeelte van het plangebied dat binnen de aanduiding NNB valt.

Het overige deel van het plangebied is direct gelegen tegen het NNB aan. Op grond van artikel 3.16 zijn in of in de directe nabijheid van een NNB-gebied geen ontwikkelingen toegestaan die de wezenlijke kenmerken of waarden aantasten. Eventuele aantasting van het nabijgelegen gebied dient gecompenseerd te worden. In de huidige situatie is het gehele plangebied onbegroeid en ook onbebouwd sinds de aanwezige vervallen bijgebouwen recent gesloopt zijn. Uit een Flora & Fauna onderzoek blijkt dat het perceel op dit moment geen verblijfs- of foerageermogelijkheden of nestgelegenheid voor doelsoorten uit de wet Natuurbescherming biedt. Dit wordt in artikel 4.10 nader toegelicht.

Met dit bestemmingsplan is sprake van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden. Vastgelegd is dat binnen het plangebied toepassing wordt gegeven aan het principe van natuurinclusief bouwen. Naast de aanleg van landselementen als de genoemde struweelstrook blijven twee bestaande bomen behouden en worden zeven nestkasten, twee vleermuiskasten gerealiseerd. Doordat ook de ‘punt’ in het zuiden van het plangebied een groenbestemming krijgt die de huidige woonbestemming vervangt kan worden gesteld dat deze ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de ontwikkeling en instandhouding van ecologische waarden. Met deze ontwikkeling wordt het plangebied landschappelijk ingepast met inheemse soorten met vrucht- en nootdragende struiken. Tevens worden aanvullende maatregelen genomen om nestgelegenheid voor algemene bos,- struweel- en tuinvogels te versterken zoals het aanbrengen van duurzame nestkasten in de directe omgeving. Van de negatieve externe werking of aantasting van NNB gebied waarop artikel 3.16 doelt is daarom geen sprake, er kan zelfs worden gesteld dat er sprake is van positieve externe effecten. Daardoor is ook geen sprake van compensatieplicht.

Het plangebied is gelegen in de Groenblauwe mantel. Het bijbehorende artikel 3.32 is hierna opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;*
- *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*

- *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

Afdeling 3.6 Vitaal platteland
In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones ‘Gemengd landelijk gebied’ en ‘Groenblauwe mantel’. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over ‘Gemengd landelijk gebied’ of ‘Groenblauwe mantel’.

Zoals omschreven in deze paragraaf levert de voorgestelde ontwikkeling een positieve bijdrage aan het behoud van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Het bindend inpassingsplan, verschillende maatregelen gericht op natuurinclusieve ontwikkeling, en een verplichting tot het hydrologisch neutraal inrichten van het gebied garanderen dat er sprake is van een positieve bijdrage aan de in de Groenblauwe mantel verbonden doelen.

De Interim omgevingsverordening staat het toevoegen van een woning toe in het Landelijk gebied door middel van toepassing van ‘artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel’. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vindt een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit plaats doordat in samenhang met realisatie van een woning op een planologische locatie sloop en milieuwinst plaatsvindt. Het plangebied is gelegen binnen buurtschap ‘Heers’. De locatie is reeds een woonbestemming en er is bebouwing aanwezig en toegestaan. Het plangebied betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Er is met toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

In lid 1 van artikel 3.79 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimte-voor-ruimtekavel dient te voldoen. In dit geval is lid 1 sub a van toepassing, er is een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitel behoort als bijlage bij deze toelichting. Deze bouwtitel voldoet aan voorwaarden uit de regeling.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

2.4.1.1 Beleidskader

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

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

a. Ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.

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

Er zijn 7 Brainport Principes:
1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Doelen die moeten worden behaald zijn:
- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE; De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn (zgn. Level Playing Field)
- Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de ‘gezonde, slimme en duurzame stad’.

Hoe wordt dit gerealiseerd?
- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar èn bouwers/ontwikkelaars prikkelen: ‘we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen’.

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

2.4.1.2 Toets

Dit plan is met de realisatie van één woning zeer kleinschalig. Er wordt binnen een bebouwingsconcentraties één woning toegevoegd. Met deze woning wordt de identiteit van de omgeving ‘Heers’ gekoesterd. Dit plan is te kleinschalig om innovatie om bij te dragen aan innovatie op groter niveau. Realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning is het voorbeeld voor vraaggericht ontwikkelen met invloed voor de bewoners. Realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties draagt bij

aan aantrekkelijk gevarieerde woonmilieus. Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte draagt benutting van regionaal schaalniveau en draagt bij aan gezonde verstedelijking. Deze ontwikkeling houdt – voor zover mogelijk- rekening met de Brainport Principes.

2.4.2 Woondeal

2.4.2.1 Beleidskader

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Een grote variëteit aan woonmilieus draagt bij aan de ontwikkeling van de Brainportregio. De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in de regio Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Het SGE heeft behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze behoefteraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017 - in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring. Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024. Navolgende tabel geeft dit cijfermatig in beeld.

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

Tabel 1: Tabel met prognoses voor woningvoorraad in Veldhoven

Het MIRT-onderzoek gaat uit van verder gaande verstedelijking in Veldhoven rond het City Centrum en op De Run. Het MIRT-onderzoek wordt uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord. Het Verstedelijkingsakkoord moet in november 2021 worden ondertekend en vormt de nieuwe basis voor de regionale woningbouwafspraken. In de tussentijd wordt hierop voorgesorteerd. De opgave voor Veldhoven zal hiermee wezenlijk hoger liggen dan zoals aangegeven in de prognoses van 2020.

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

Tabel 2: Tabel met prognoses voor de plancapaciteit in de periode tot 2030

2.4.2.2 Toets

Dit bestemmingsplan maakt één woning mogelijk en draagt bij hiermee op zeer klein schaalniveau aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport' Beleidskader

2.5.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als buitengebied. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat Kleinschalige ontwikkelingen aan de randen van de kernen zijn mogelijk, rekening houdend met behoud van de waarden in het gebied. Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling voor en past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.

2.5.1.2 Toets

Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Omgevingsvisie waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

Figuur 6: Uitsnede Omgevingsvisie Veldhoven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het buitengebied. Het plan is gelegen in het lint Heers. In de visie is voor de omgeving Heers en andere gehuchten opgenomen dat de opgave is om nieuwe ontwikkelingen te laten bijdragen aan de dorpse sfeer. Het behoud van dit karakter vraagt om ‘dorps’ en kleinschalig bouwen, waar enkel kleinschalige ontwikkelingen passen. De opgave bij de gehuchten is om het authentieke beeld te behouden en te versterken. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet op zijn plaats. Deze gehuchten vragen om zorgvuldigheid bij eventuele ontwikkelingen. Dit plan betreft de realisatie van één woning die ingepast wordt in het straatbeeld en in het landschap. Deze ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie.

2.5.2 Woonvisie 'Keuzen maken, Woonvisie 2016 en verder'

2.5.2.1 Beleidskader

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

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

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen. De programmering zal daarom flexibel zijn om in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen inspelen

op de ontwikkelingen. Er ligt een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben. In aanvulling op (bestaande) wijkvisies zullen daarom woonprogramma's per wijk opgesteld worden die de gewenste ontwikkeling voor het woningaanbod in de wijk aangeven. Ter uitvoering worden programma's beschreven en afgestemd op prestatieafspraken die jaarlijks worden bijgesteld.

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven samen op twee regionale niveaus. Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) met 21 gemeenten en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE). In het SGE gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve o. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring. Daarnaast is er op SGE niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot urgentie voor kwetsbare doelgroepen. De positie van Veldhoven in de regio zal worden versterkt door per onderwerp op het juiste niveau afstemming te zoeken met deze verschillende schaalniveaus (Stedelijk Gebied Eindhoven en gemeente).
Actualisatie van de woonvisie is gepland voor 2022 om o.a. de conclusies uit het verstedelijkingsakkoord te verwerken.

2.5.2.2 Toets

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft de toevoeging van een kwalitatief hoogwaardige woning. Met het indienen van het bouwplan voor de woning wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Een nieuwe woning wordt altijd gasloos gerealiseerd. Verder is bepaald dat Ruimte voor Ruimte woningen niet ten laste komen van het gemeentelijke woningbouwcontingent. De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de woonvisie van de gemeente Veldhoven.

2.5.3 Afsprakenkader wonen 2017

2.5.3.1 Beleidskader

Op 11 juli 2017 is, als vervolg op de perspectiefnota 2017, de Afsprakenkader wonen 2017 vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn de woningbouwafspraken tussen negen gemeenten (waaronder de gemeente Veldhoven) vastgelegd om vanuit een gezamenlijke visie op het wonen de woningbouwproductie af te stemmen. Er zijn onderling negen grote bouwlocaties aangewezen welke nog aan nadere uitwerking behoeven. Hierbij gaat het er om dat de bouwlocaties binnen de verschillende gemeenten elkaar versterken in plaats van beconcurreren. Naast deze negen grote bouwlocaties is tevens ruimte voor inbreiding zolang dit gebeurd op locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Dit heeft geleid tot de volgende afspraken:

- De samenwerkingspartners opereren als ware we één gemeente, waarbij elke gemeente toch haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid en bevoegdheden voor de woningbouwontwikkelingen behoudt.
- De Perspectiefnota (die als bijlage in het Afsprakenkader is opgenomen) vormt de basis.
- De samenwerkende gemeenten zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus en waarde-creatie door middel van het geven van hoogste prioriteit aan innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid.
- De ‘Kwadrantenbenadering’ en de roltrapbenadering (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt een goede basis om woningbouwplannen te positioneren en te profileren.
- De samenwerkende gemeenten bouwen minimaal voor onze eigen lokale behoefte.
- De samenwerkende gemeenten zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod en streven meerwaarde na door samenwerking.

- De samenwerkende gemeenten maken flexibele afspraken om optimaal in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en daarbij maatwerk te leveren en tegelijkertijd toekomstbestendigheid te waarborgen.
- De financiële consequenties van de keuzen brengen de gemeenten zelf in beeld en zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen hiervoor.
- De samenwerkende gemeenten gaan als partner samenwerken met de provincie, die onze nieuwe werkwijze ook nadrukkelijk ondersteunt.

In het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. Deze woning wordt gerealiseerd in het kader van de provinciale rood-voor-groen regeling Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

2.5.4 Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’

2.5.4.1 Beleidskader

Inleiding
Op 14 mei 2019 is het Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’ door de gemeenteraad vastgesteld. Met het ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’ poogt de gemeente Veldhoven op een hedendaagse manier invulling te geven aan sturing op ruimtelijke kwaliteit. Het doel is de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Veldhoven te benoemen, te waarborgen en te verbeteren.

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. In het ambitiedocument worden de vier kernwaarden beschreven:

1. Sterk stedelijke structuur
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden
4. Aantrekkelijke woonwijken

Beschrijving van Heers
Het plangebied is gelegen nabij Heers. In het ambitiedocument is opgenomen: *“Het is van belang dat de 4 kerkdorpen (Oerle, Zeelst, Meelveldhoven 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.”*

Daaruit volgt in de uitwerking *“De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpse beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit ´vertroebelen‘. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren.”*

De beoogde herontwikkeling, met de beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.3.3, is passend binnen de kaders van het Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’.

2.5.4.2 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

Beleidskader

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

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

Toets

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

3. PLANBESCHRIJVING

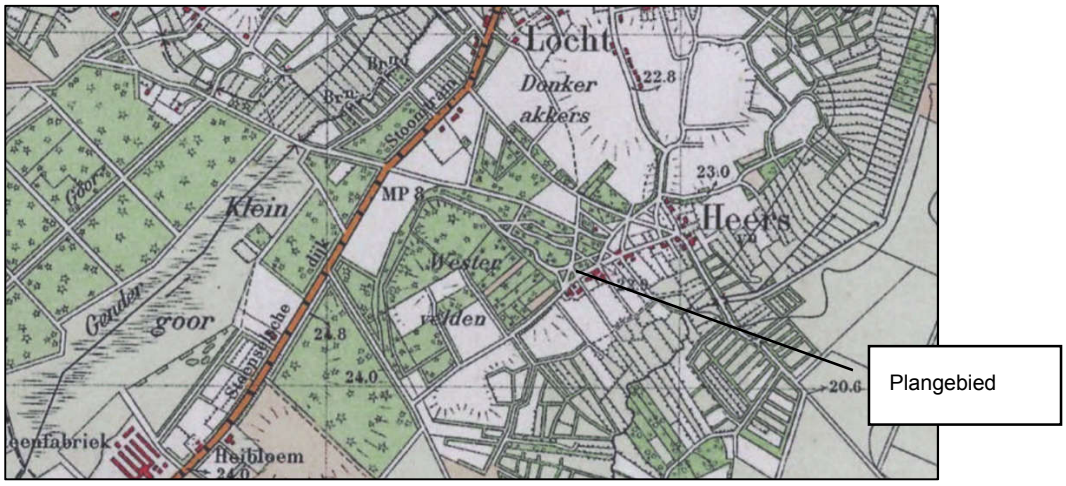
3.1 Beschrijving van de omgeving

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan Heers, binnen de bebouwingsconcentratie ‘Heers’. De naam Heers verwijst naar de hoger gelegen zandruggen in het landschap, in dit geval betreft dit de heuvelrug tussen de beekjes de Run en de Gender. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische atlas uit circa 1818 waarop Heers al is aangeduid.

Figuur 7: Uitsnede historische atlas, periode 1818, waarop Heers al is aangeduid

Deze bebouwingsconcentratie kent een lange bewoningsgeschiedenis. Rondom Heers zijn archeologische vondsten uit de Romeinse periode gevonden. Uit de Frankische tijd is de aanwezigheid van een rijengrafveld uit de 6e eeuw. Dit grafveld is aangetroffen bij de aanleg van de A67. Vanaf de Middeleeuwen tot aan het begin van de 20e eeuw bestond Heers uit enkele aan het beekje de Run gelegen boerderijen. Daar omheen bevonden zich uitgestrekte heidegebieden. Tegen het einde van de 19e eeuw telde het gehucht Heers 19 huizen. In het begin van de 20e eeuw kon, met de komst van kunstmest, alle omliggende heidegebieden volledig worden ontgonnen. Navolgende figuur geeft een topografische kaart van de omgeving van Heers weer uit circa 1935.

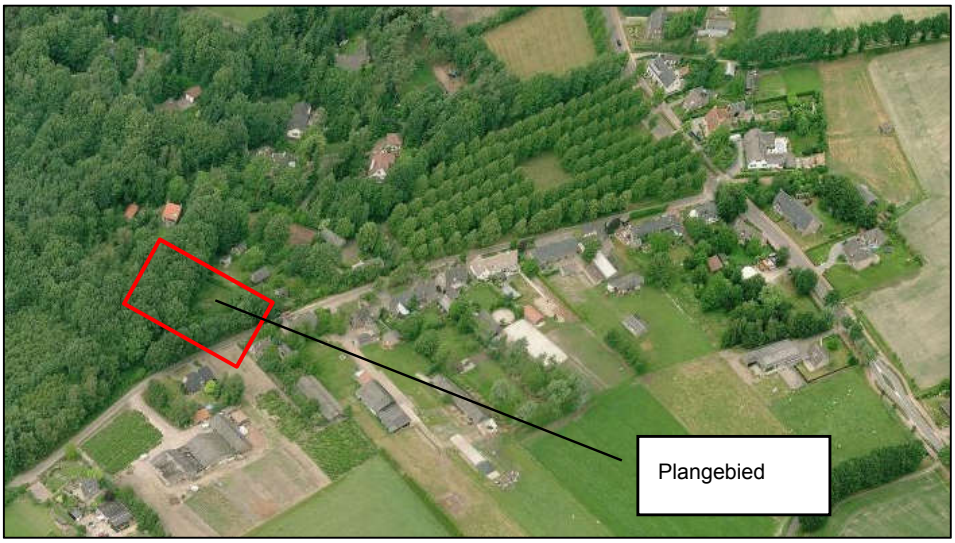


Figuur 8: Topografische kaart van Heers en omgeving uit circa 1935, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Na de aanleg van de A67 heeft er een ruilverkaveling plaatsgevonden, waarna tevens De Run ten zuiden van Heers werd gekanaliseerd. Heers heeft inmiddels de agrarische betekenis verloren en kent nu overwegend een woonfunctie.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heers. De bebouwingsconcentratie bestond voorheen voornamelijk uit agrarische bedrijven. Deze zijn in de loop der jaren, behoudens één agrarisch bedrijf allen omgeschakeld naar woonbestemmingen. Op navolgende figuur is de bebouwingsconcentratie met daarin het plangebied weergegeven.



Figuur 9: Luchtfoto van bebouwingsconcentratie met daarop de ligging van het plangebied aangegeven

Het plangebied is in een bosrijke omgeving gelegen. Op enige afstand ten noorden van het plangebied is de snelweg A67 en het industrieterrein de Run gelegen. Ten zuiden ligt het beekdal van de Run. Ten noordwesten van het plangebied is het conferentiecentrum Koningshof gelegen. Dit grootschalig conferentiecentrum ligt in een bosgebied op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Run en de Gender. Ten noordoosten van conferentiecentrum Koningshof ligt op de dekzandrug de wijk Westervelden. Deze wijk bestaat voornamelijk uit boswoningen en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels gelegen in een bosstructuur.

3.2 Bestaande situatie

Het plangebied aan Heers ong. is in de huidige situatie inmiddels onbebouwd. Nog aanwezige vervallen bijgebouwen zijn al gesloopt. Navolgende foto's geven een beeld van de kavel voor deze sloop.

Figuur 10: Plangebied gezien vanaf Heers voor sloop van de bestemde bijgebouwen op het perceel

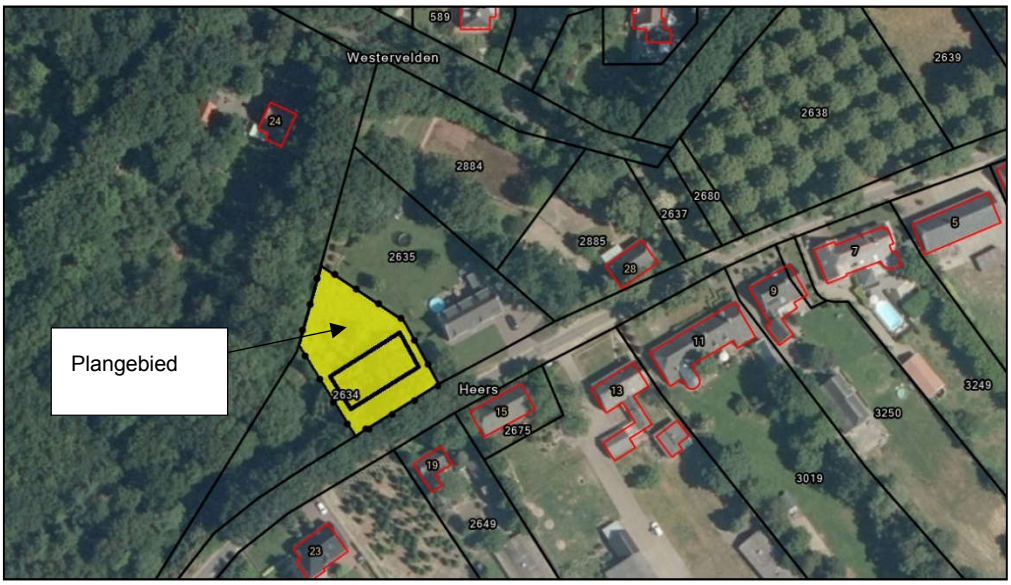
3.3 Toekomstige situatie

3.3.1 Inleiding

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft hiervoor een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitel behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. Beoogd wordt één vrijstaande woning op te richten aan Heers ong. ten westen van de woning aan Heers 30.

3.3.2 Stedenbouwkundige aspecten

De Ruimte voor Ruimte woning past binnen het bebouwingsritme van het bebouwingslint aan Heers. Het plangebied heeft reeds een woonbestemming en er is reeds bebouwing aanwezig en vergund binnen het plangebied. Voorheen was de locatie te kenmerken als tuin met (vervallen) bijgebouwen. Navolgende figuur betreft de beoogde situatie, waarbij de kavel is ingepast in het ritme van het lint aan Heers.



Figuur 11: Luchtfoto met kadastrale kaart met de beoogde planologische situatie binnen het plangebied

3.3.3 Beeldkwaliteit

De nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering en beeldkwaliteit aan te sluiten bij de al aanwezige bebouwing in de omgeving. Derhalve wordt met de beoogde woningen aan Heers rekening gehouden met de situering van de lintbebouwing in Heers. In het omgevingsbeeld voor het ‘Buitengebied’ wordt beschreven dat er binnen de bebouwingsconcentratie hoofdzakelijk boerderijen, agrarische complexen en woningen op blokvormige, brede percelen gelegen zijn. Van oorsprong liggen deze woningen dicht aan de weg en heeft de bebouwing doorgaans één bouwlaag met kap. Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor in deze omgeving te divers van aard en verschijningsvorm. Dit is ook te zien in navolgend straatbeeld uit de omgeving van het plangebied. Er is een grote diversiteit in aard, omvang en verschijningsvorm. Alle woningen zijn echter afgedekt met een (veelal forse) kap.

Figuur 12: Straatbeeld omgeving plangebied

Aan de Heers zijn ten oosten van het plangebied, ten zuiden van de weg Heers voornamelijk langgevelboerderijen gelegen, waaronder met name de woningen gelegen aan Heers 15, Heers 13, Heers 11, Heers 7, Heers 5, Heers 1a-1. Deze langgevelboerderijen zijn gelegen aan de noordkant van het lint Heers binnen het historisch lint. Navolgende figuur geeft een straatbeeld in deze omgeving weer. Gezien vanaf de Heers richting het oosten.

Figuur 13: Straatbeeld aan Heers, ten noorden van het bebouwingslint en het plangebied richting het oosten

Direct ten oosten van het plangebied, aansluitend hieraan is aan Heers 30 eerder een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd die voor wat betreft bouwvorm en kapvorm refereert aan het type langgevelboerderij, maar voor wat betreft de uitwerking een modernere variant daarop is met ook stijltypen uit andere type woningen. Dit is met name ook te zien aan de dakkapellen aan de voorzijde van de woning, de positie van de voordeur binnen de gevelindeling en de ramen in het ‘woon-gedeelte’. Dit is ook te zien in details als de symmetrie van de schoorstenen en de gemetselde rand naast de dakpannen. Navolgend figuur geeft een foto van deze Ruimte voor Ruimte woning.

Figuur 14: Foto van de Ruimte voor Ruimte woning direct ten oosten van het plangebied, aan Heers 30

Ten westen van het plangebied wijzigt het bebouwingstype van de woningen aan Heers. Deze bebouwing bestaat hier niet meer uit langgevelboerderij-type woningen, maar uit landelijke woningen uit de periode circa 1950-1970. Dit betreft woningen die evenals langgevelboerderijen bestaan uit een eenlaags-bouwvolume met een forsere kap en een hogere goot- en nokhoogte.

Figuur 15: Beeld van landelijke woningen in de omgeving, niet zijnde een langgevelboerderijtype

Met invulling van het plangebied aan Heers ong. wordt een woning gerealiseerd die voor wat bebouwing deze overgang tussen de langgevelboerderijen aan Heers aan de oostzijde en de andere type landelijke

woningen aan de westzijde markeert. Navolgende figuren betreffen beelden van woningen aan Heers die als referentiebeelden voor uitwerking van de woning binnen het plangebied worden gehanteerd. Dit type woningen is door de gemeente Veldhoven stedenbouwkundig als passend op deze locatie beoordeeld. Een voorwaarde van de gemeente Veldhoven hierbij is dat de woning een landelijke uitstraling heeft.

Figuur 16: Referentiebeelden voor realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied

Om dit type woning te realiseren is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is parallel aan de Heers gesitueerd. Op de verbeelding is opgenomen dat een goothoogte van maximaal 4 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter is toegestaan. Hiermee wordt een woning gerealiseerd conform hiervoor opgenomen referentiebeelden.

3.3.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast in het landschap. In de gemeentelijke welstandsnota wordt ook ingegaan op de landschappelijke waarden in de gebieden die zijn gelegen in de aanduiding ‘historisch dorp’. Hier wordt aangegeven dat de woningen worden begeleid door beplanting op de perceelsgrenzen. In de huidige situatie is de voorste perceelgrens van het plangebied aan de Heers al voorzien van een forse, volwassen eikenlaanbeplanting. Het plangebied grenst aan de achterzijde aan een bestaande volwassen bosgebied. Het plangebied is daarmee gelegen binnen een bestaande landschapskamer en is thans erg besloten.

Aan de voorzijde van het plangebied wordt een woning toegevoegd met een nokrichting evenwijdig aan het lint. De woning ligt op enige afstand van de weg. De kavel kent voldoende breedte waardoor aan de beide zijden voldoende zicht op de parkachtige achtertuin overgaand in het bos resteert. De kavel wordt ingepast met hagen op de voorste en westelijke perceelsgrenzen van de kavel. De bosrand aan de achterzijde wordt geaccentueerd met een struweelrand met een breedte van 2,5 meter, bestaande uit streekeigen soorten. De zuidwestzijde van het plangebied wordt ingeplant als nieuw bos.

Het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4. MILIEU & PLANOLOGIE

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Beleidskader

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

Binnen het plangebied aan Heers ong. wordt een woningbouwkavel gerealiseerd. Een bodemonderzoek is bij deze herbestemming noodzakelijk.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Bodemonderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht. Dit onderzoek d.d. 20 juli 2021 met rapportnummer B2743 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

> *“Resultaten*
> *In meetpunten 1 tot en met 4 worden resten baksteen aangetroffen, plaatselijk zijn spikkels kolengruis en metaalresten waargenomen. De aangetroffen bijzonderheden worden als bodemvreemd beschouwd en hebben geleid tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Inspectie van het maaiveld en het beoordelen van opgeboorde grond vormden geen aanleiding voor het verrichten van asbestonderzoek conform NEN5707. In het mengmonster BG1 van zintuiglijk licht verontreinigde bovengrond zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster BG2 en OG1 van visueel schone boven- en ondergrond zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn gehaltes aan kobalt, nikkel, zink, cadmium en barium gemeten boven de streefwaarden. De gehaltes aan zink en cadmium zijn verhoogd gemeten boven de tussenwaarden en vormen daardoor formeel aanleiding voor nader onderzoek. Op basis van voorgaande bodemonderzoek en het ontbreken van een lokale verontreinigingsbron wordt gesteld dat de verhoogde gehaltes aan zware metalen als natuurlijk verhoogd moeten worden beschouwd. Nader onderzoek is in dit geval niet zinvol.*

Conclusie en advies
De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde oprichting van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat zintuiglijk plaatselijk resten baksteen, resten metaal en 'spikkels' kolengruis zijn waargenomen in de bovengrond. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater (diepte 3,57 m-mv) zijn licht verhoogde concentraties barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink aangetoond. Deze lichte verontreinigingen in het grondwater zijn geen belemmering voor het gebruik als wonen met tuin en de voorgenomen bouw van een woning.

4.2.2.2 Asbestonderzoek
Binnen het plangebied is een schuurtje aanwezig geweest. De bodem binnen het plangebied wordt op asbestresten onderzocht. Dit onderzoek, uitgevoerd door Achimil, d.d. 24 januari met rapportnummer 221181.005/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies zijn hierna opgenomen.

"Noch op het maaiveld noch in de grove fractie (>20 mm) is asbest aangetroffen. In de fijne fractie is een gehalte asbest aangetoond van 1,6 mg/kgds. Derhalve wordt de interventiewaarde voor asbest (van 100 mg/kgds) niet overschreden en is ter plaatse van de onverharde regendrupzone geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest. Evenmin is sprake van een bodemverontreiniging met PCB's. Het resterend deel rondom de gesloopte schuur is, voor zover bekend, nimmer belast (geweest) door asbest. Na het verwijderen van de asbesthoudende toepassingen is voor de locatie een asbestvrijgave afgegeven. Op basis hiervan zal het resterend deel rondom de gesloopte schuur evenmin verontreinigd zijn met asbest."

Er is binnen het plangebied geen astbestverontreiniging aanwezig die een belemmering vormt voor de beoogde bestemming als tuin. Het geïnspecteerde gebied voldoet aan de eisen en het beoogde gebruik is goedgekeurd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Inleiding
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:
- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

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

4.3.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

4.3.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

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

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³.

4.3.1.4 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.

4.3.1.5 Goede ruimtelijke ordening

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

4.3.2 Toets

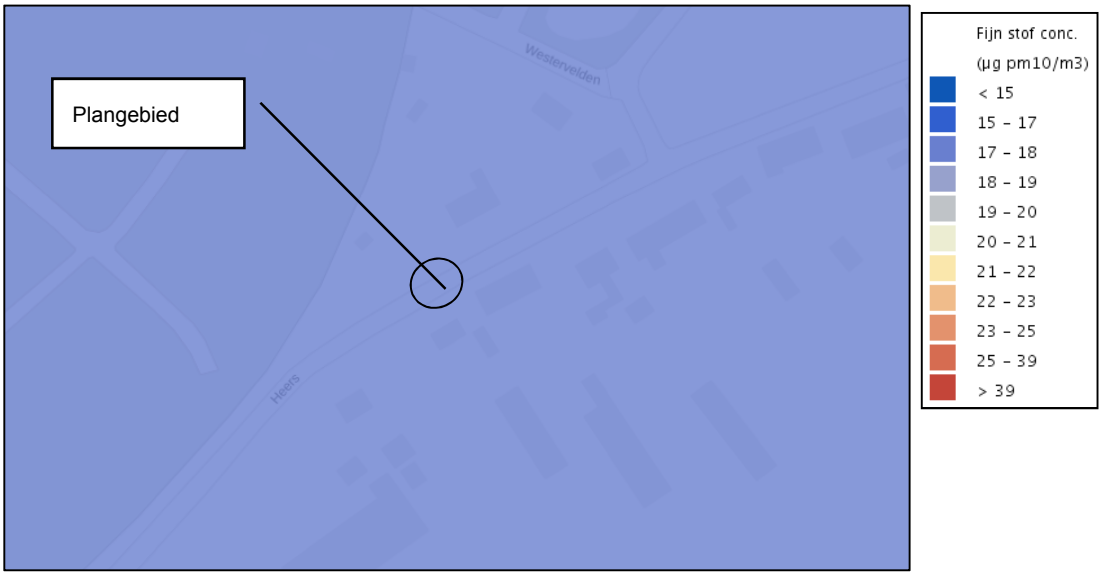
4.3.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Dit bestemmingsplan ziet toe op toevoeging van één woning. Het bestemmingsplan valt hiermee onder het begrip ‘niet in betekenende mate’, waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

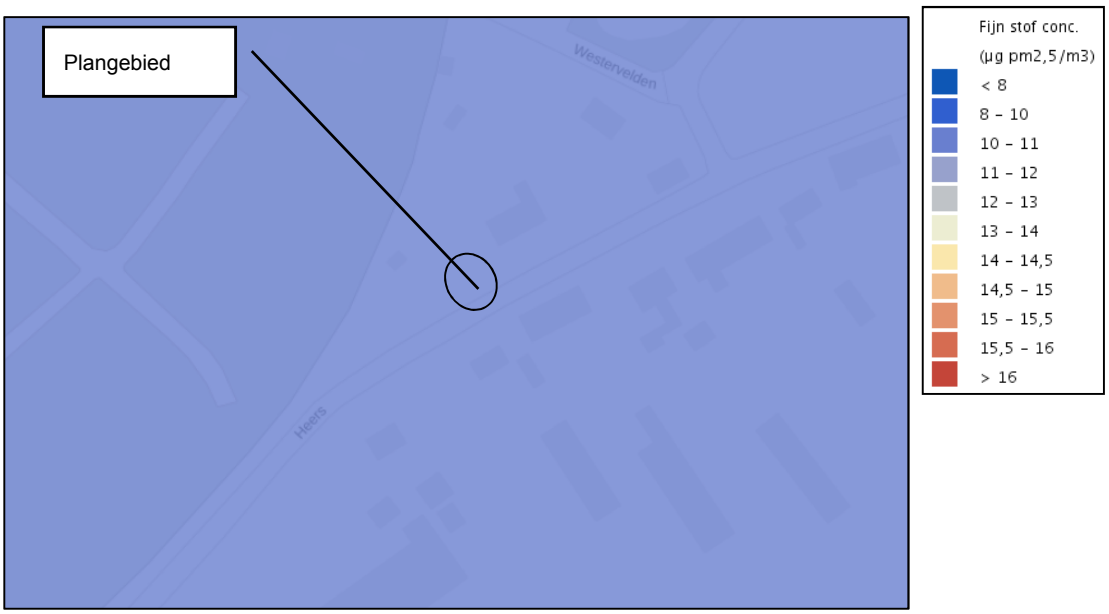
4.3.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

<u>Fijnstof</u>

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 10 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en omgeving weer.



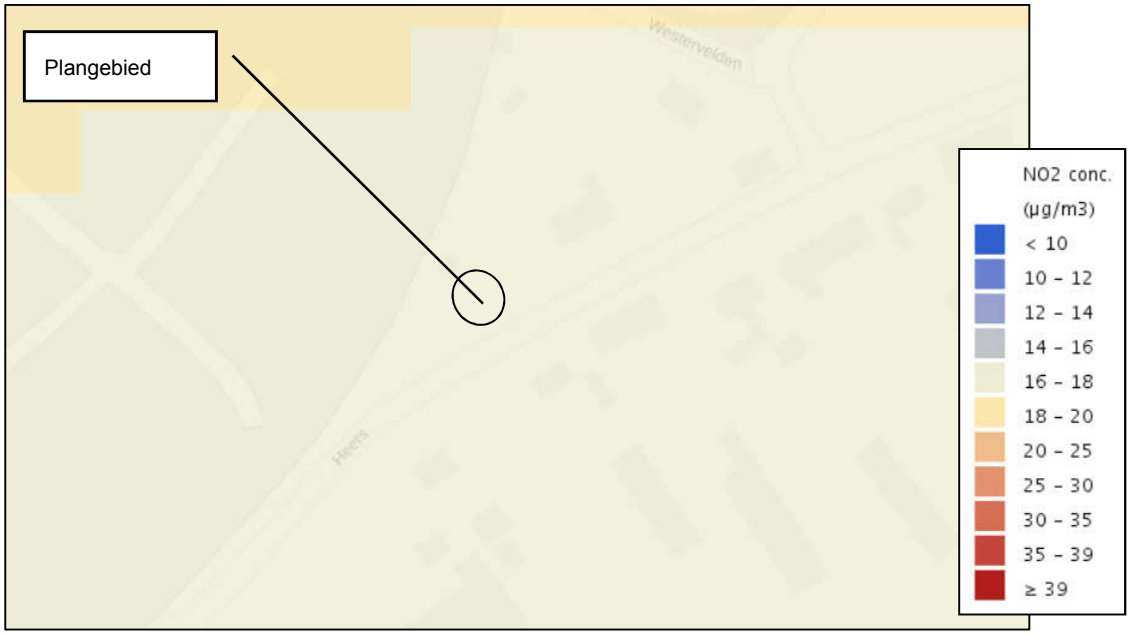
Figuur 17: Fijnstof PM_{10} (bron: RIVM) voor het plangebied



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

Stikstofdioxide

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 17 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 voor het plangebied en omgeving weer.



Figuur 19: Stikstofdioxide (bron: RIVM) voor het plangebied

Conclusie

De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide geen bezwaar.

4.3.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De te realiseren woning betreft geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemming is niet van toepassing op herbestemming van het plangebied.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

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

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

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Gebiedstypering

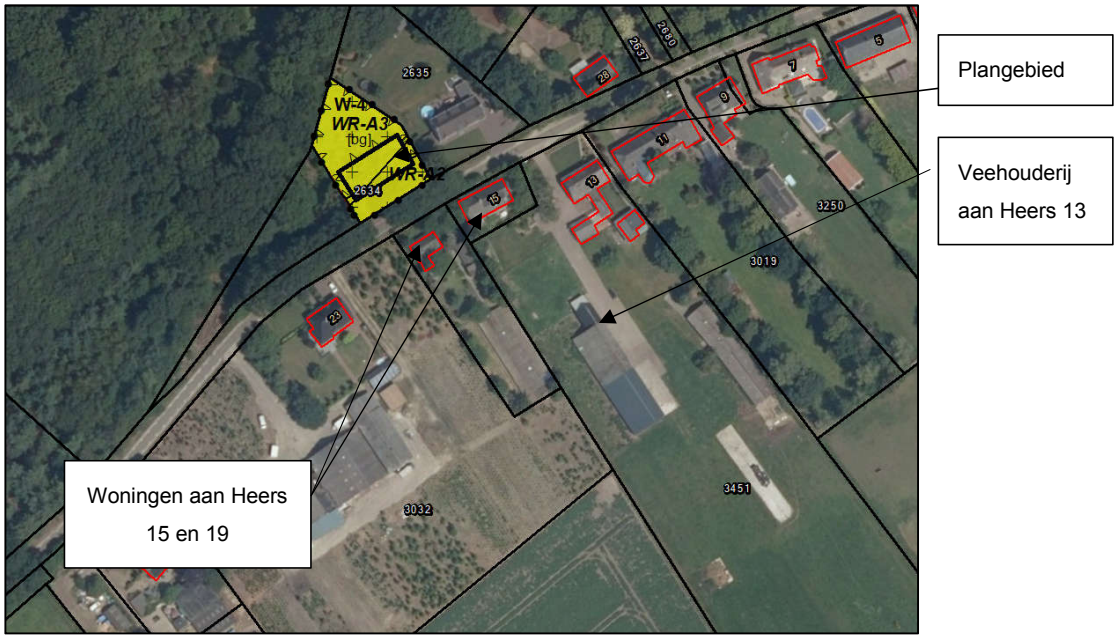
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heers, met voornamelijk woonbestemmingen gelegen in de directe omgeving. Het plangebied is hiermee gelegen binnen een rustige woonwijk in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.4.2.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de directe omgeving van het plangebied is slechts één bedrijf gelegen. Dit betreft de veehouderij aan Heers 13. Voor het bepalen van de milieucategorie voor de activiteiten op Heers 13 is het fokken en houden van pluimvee het uitgangspunt In het kader van bedrijven en milieuzonering dient rekening gehouden te worden met geur, stof, gevaar en geluid. Het aspect geluid is met een richtafstand van 50 meter maatgevend. Aan de overige richtafstanden wordt direct voldaan. Het aspect geur is beoordeeld in paragraaf 4.6. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur. Voor de aspecten gevaar en stof geldt geen afstand voor gevaar en een afstand van 30 meter voor stof. Het bouwvlak van de veehouderij is gelegen op een afstand van 43 meter. Hiermee wordt aan de richtlijnafstanden voor deze aspecten voldaan.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling is echter wel sprake van een goed woon en leefklimaat voor het aspect geluid. De veehouderij is zeer kleinschalig van aard en valt onder de regels van het Activiteitenbesluit. Het bouwvlak van de veehouderij is gelegen op een afstand van 43 meter tot het bouwvlak voor de beoogde woning. Echter zijn tussen de veehouderij aan Heers 13 en het plangebied reeds twee woonbestemmingen gelegen direct grenzend aan deze veehouderij aan Heers 13. De bebouwing voor de veehouderij is gelegen op een afstand van circa 80 meter tot het plangebied. Op de dichterbij de veehouderij gelegen woningen moet al voldaan moet worden aan regels voor het aspect geluid. Indien de veehouderij de bedrijfsvoering gaat wijzigen zijn de bestaande woningen aan Heers 15 en 19 maatgevend voor beoordeling van het woon- en leefklimaat waaronder geluid. Het voorgenomen plan is daardoor niet van invloed op de (uitbreidings)mogelijkheden van het betreffende agrarische bedrijf. Ook de inrit van de veehouderij is op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Een akoestisch onderzoek wordt niet nodig geacht. Voor het aspect geluid kan gemotiveerd afgeweken worden van de richtlijnafstand van 50 meter. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de veehouderij aan Heers 13 en de bestaande woningen aan Heers 15 en 19.

Op wat verdere afstand is het conferentiecentrum Koningshof gelegen. Voor dit type bedrijf geldt een aan te houden afstand van 10 meter. Het plangebied is veel verder van dit conferentiecentrum gelegen dan deze afstand.



Figuur 20: Beeld veehouderij aan Heers 13, het plangebied en de woningen aan Heers 15 en 19

Er is binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

4.4.2.3 Bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Er is geen sprake van bedrijvigheid binnen het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Inleiding

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

4.5.1.2 Risico-contouren

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

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

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

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

De aanwezige risico’s zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.5.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico’s binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.5.1.4 Gemeentelijk beleidskader

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

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

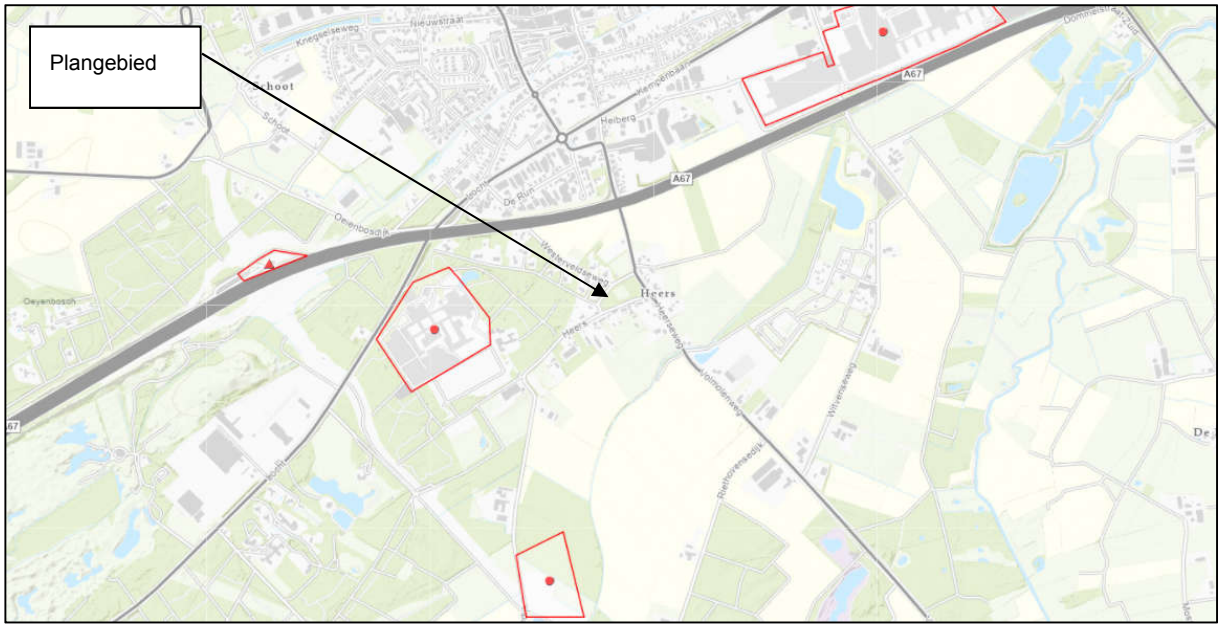
4.5.1.5 Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening ‘ (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de ‘Circulaire effectafstanden LPG-tankstations’.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Risicovolle inrichtingen

In omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren binnen het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.5.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

<u>Wegtransport</u>

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Het plangebied is het dichtst gelegen bij de A67, op een afstand van circa 360 meter tot deze rijksweg. Het betreft het wegvak B103 (A67: afrit 32 (Eersel)-Knooppunt De Hogt).

Op een afstand van circa 800 meter wordt het tracé voor de N69 aangelegd. Dit betreft een 80 km weg met twee aparte rijbanen, die gescheiden worden door een middenberm. De N69 wordt voorzien van stil asfalt. Tussen het plangebied en het nieuwe tracé zijn reeds gevoelige bestemmingen gelegen. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet limiterend voor het wegtracé. De toevoeging van één Ruimte voor Ruimte woning heeft ook geen significante toename op het groepsrisico tot gevolg. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de weg, waarmee een beperkte verantwoording van het groeps-risico dient te worden opgenomen.

<u>Transportleidingen</u>

Op circa 930 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gesitueerd. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze leiding. Op dit punt geldt derhalve geen be-zwaar.

<u>Luchtvaart</u>

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe

veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour van de luchthaven Eindhoven.

Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water
In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

4.5.2.3 Verantwoording groepsrisico

Inleiding
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A67. Derhalve dient het groepsrisico te worden verantwoord. Gelet op de ontwikkeling zal het groepsrisico niet meer toenemen dan 10%. Ook ligt het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde. Er kan derhalve volstaan worden met een beperkte verantwoording.

Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 1 januari 2019 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals een kleine toevoeging in bebouwing een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:
- pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- pas risicocommunicatie toe.

Beleidsregels
Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie
De gemeente Veldhoven sluit zich voor calamiteiten aan bij de landelijke risicocommunicatie (WAS).

Voor dit bestemmingsplan geldt het standaardadvies van Veiligheidsregio. Er zijn geen risicobronnen gelegen in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

4.6 Geur

4.6.1 Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder te opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ouE/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een voor

geur gevoelig object binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

4.6.1.1 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van 3 ouE/m³. Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting.

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

- een maximale geurbelasting (achtergrond) op de woonkernen van 10 ouE/m³, met als streven dat deze zo dicht mogelijk de huidige waarde benaderd;
- voldoende ruimte voor maneges aan de rand van de bebouwde kom door de afstand tot de bebouwde kom te halveren;
- voldoende mogelijkheden voor ontwikkelingen van de industrieterreinen door een maximale waarde van 14 ouE/m³ toe te staan op het industrieterrein;
- een streefwaarde voor de geurbelasting (achtergrond) in het buitengebied van 20 ouE/m³.

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

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

Tabel 3: tabel met streefwaarden voor de achtergrondbelasting binnen de gemeente Veldhoven

4.6.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een

grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.6.1.3 Achtergrondbelasting

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

4.6.1.4 Belangen veehouderij en derden

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

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Voorgrondbelasting

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heers. De woonfunctie is binnen deze bebouwingsconcentratie de meest voorkomende functie. Binnen de bebouwingsconcentratie is echter aan Heers 13 een veehouderij gelegen. Hierna is de vergunning voor het houden van dieren opgenomen en de geurberekening met de voorgrondbelasting van het bedrijf tot het plangebied.

5504 RG, Heers 13, VELDHOVEN, VELDHOVEN

Beschikkingsdatum: 12-01-2021
RAV-tabelversie: RAV 2020-3
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	5	21	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	4	18	0	1	0	0
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100				bedrijf	1.9	4	8	1	0	75,20	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100				bedrijf	0.315	410	129	9	1	139,40	34
G1	ouderdieren van vleeseenden van 0 tot 24 maanden	G1.100				bedrijf	0.320	3	1	0	0	1,47	1
							Totalen	426	177	10	3	216,07	35

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hoek bedrijf Heers13	155 702	378 241	6,0	0,5	4,00	216	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bouwvlak NW	155 646	378 271	10,0	0,2
3	Bouwvlak ZW	155 653	378 261	10,0	0,3
4	Bouwvlak ZO	155 673	378 273	10,0	0,4
5	Bouwvlak NO	155 668	378 284	10,0	0,3

Figuur 22: Melding Activiteitenbesluit en uitkomst V-Stacks Vergunning berekening voor het plangebied

Omdat op de locatie aan Heers 13 naast een geuremissie tevens dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoogkoeien en paarden) dient tevens beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan de vaste afstandsnormen. Voor een locatie binnen de bebouwde kom, waaronder het plangebied, geldt een vaste afstand van 100 meter. De stal waar dieren worden gehouden

waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, is gelegen op een afstand van 75 meter tot het bouwvlak van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. In principe wordt dan ook niet voldaan aan de verplichte afstand tot deze veehouderij. Echter, indien ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mag binnen een geurcontour van een veehouderij worden gebouwd. De veehouderij mag daarbij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Een veehouderij wordt niet geschaad indien er reeds geurgevoelige objecten aanwezig zijn en het nieuw geurgevoelig object niet dichter bij de veehouderij komt te staan. De veehouderij staat reeds 'op slot' door de aanwezige omliggende burgerwoningen aan Heers 15 en Heers 19. De veehouderij wordt derhalve door de beoogde herontwikkeling niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast blijkt uit deze geurparagraaf dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is aan Gagelgoorsedijk 11 een iets grotere veehouderij gelegen. Voor de ontwikkeling binnen het plangebied zijn dit de dominante veehouderijen. Voor deze veehouderijen is een V-Stacks Vergunning berekening uitgevoerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de vergunning/melding Activiteitenbesluit voor deze locaties en de geurbelasting van deze locaties op het plangebied. De berekeningen behoren als bijlage bij deze toelichting.

5504 RJ, Gagelgoorsedijk 11, VELDHOVEN, VELDHOVEN

Beschikkingsdatum: 18-08-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	229	2977	0	276	0	34
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	100	440	0	25	0	4
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	100	350	100	14	3560	3
							Totalen	429	3767	100	315	3560	41

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hoek Gagelgoorsedijk	155 451	377 661	6,0	0,5	4,00	3 560	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bouwvlak NW	155 646	378 271	10,0	0,2
3	Bouwvlak ZW	155 653	378 261	10,0	0,2
4	Bouwvlak ZO	155 673	378 273	10,0	0,2
5	Bouwvlak NO	155 668	378 284	10,0	0,2

Figuur 23: Vergunning voor het houden van dieren en uitkomst V-Stacks Vergunning berekening voor het plangebied

De voorgrondbelasting is hier niet bepalend voor het woon- en leefklimaat. Daarvoor is de voorgrondbelasting van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied te laag, met een geurbelasting van maximaal 0,4 ouE/m³.

4.6.2.2 Achtergrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn slechts twee veehouderijen gelegen. Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting van veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.

Figuur 24: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

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

4.6.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee relatief kleinschalige veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie waar de woonfunctie de hoofdfunctie is. Tussen de beoogde woning en deze veehouderijen zijn in alle gevallen andere, reeds bestaande woningen maatgevend voor uitbreiding van deze veehouderijen. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

4.7 Archeologie

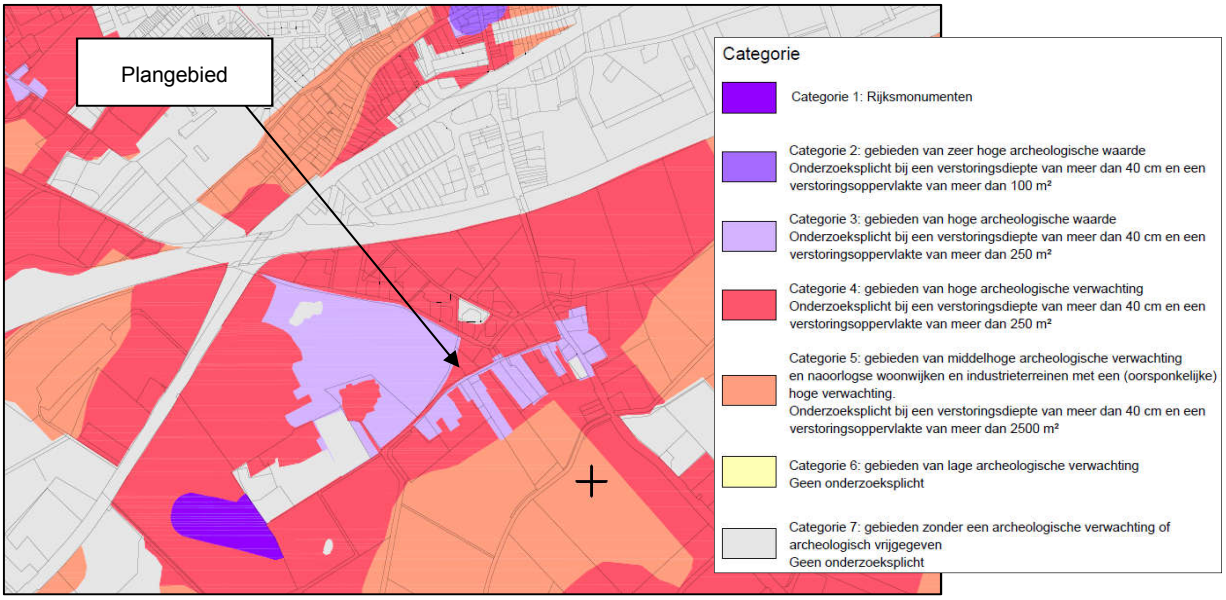
4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

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

4.7.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld. Op de beleidskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Veldhoven waarop het plangebied is aangeduid

4.7.2 Toets

Binnen het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde; 'categorie 4' voor het merendeel van het gebied en 'categorie 3' aan de noordgrens van het perceel. De vrijstellingsdrempel is bij deze categorieën met een hoge verwachtingswaarde: een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m. Met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is de verstoringsoppervlakte in beginsel niet groter dan 250 m². Derhalve is geen verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming voor behoud van archeologische waarden is ongewijzigd opgenomen. Indien het bouwplan ondanks de verwachting de drempelwaarde overschrijdt dient alsnog archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De vondst van archeologische waarden kan nooit geheel worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag conform de Erfgoedwet.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Inleiding

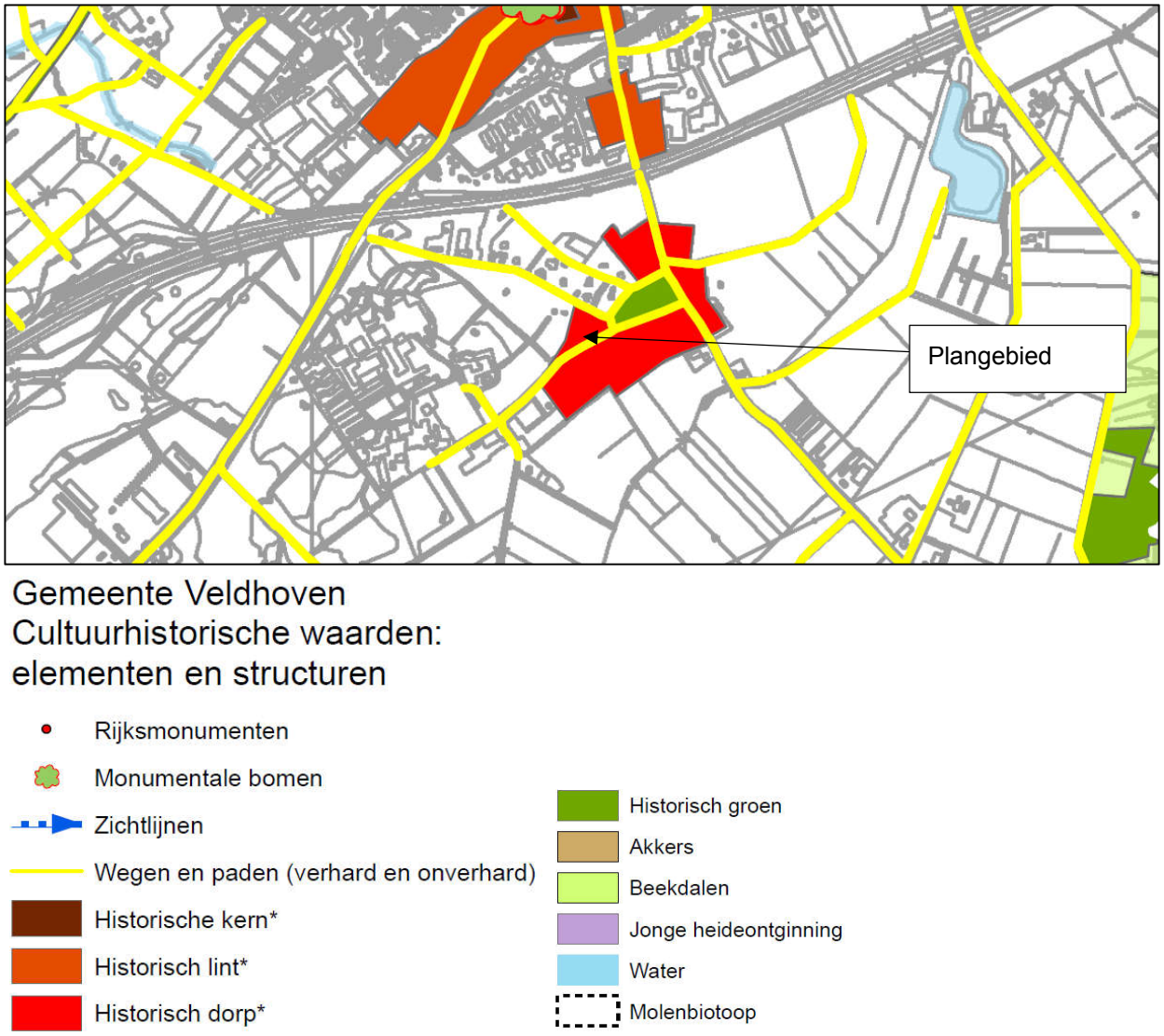
Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed

als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

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

4.8.1.2 Gemeentelijk beleidskader

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



Figuur 26: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.8.2 Toets

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het historisch dorp Heers. In het bouwplan wordt met deze ligging rekening gehouden door de hiermee rekening houden aan te sluiten op de historische uitstraling van Heers, zowel qua stijl als maatvoering van de nieuwe woning en de situering van de woning binnen het lint.

De weg Heers is aangeduid als een weg met een redelijk hoge cultuurhistorisch waarde. In de omgeving van het plangebied zijn geen andere cultuurhistorische waarden gelegen. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

4.9.1 Beleidskader

4.9.1.1 Inleiding

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

De planlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.9.1.2 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.

4.9.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door

maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.9.1.4 Keur Waterschap De Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

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

4.9.1.5 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Bij een toename en afkoppelen 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.

4.9.1.6 Hydrologisch neutraal bouwen

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

4.9.1.7 Gemeentelijke uitgangspunten bij nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

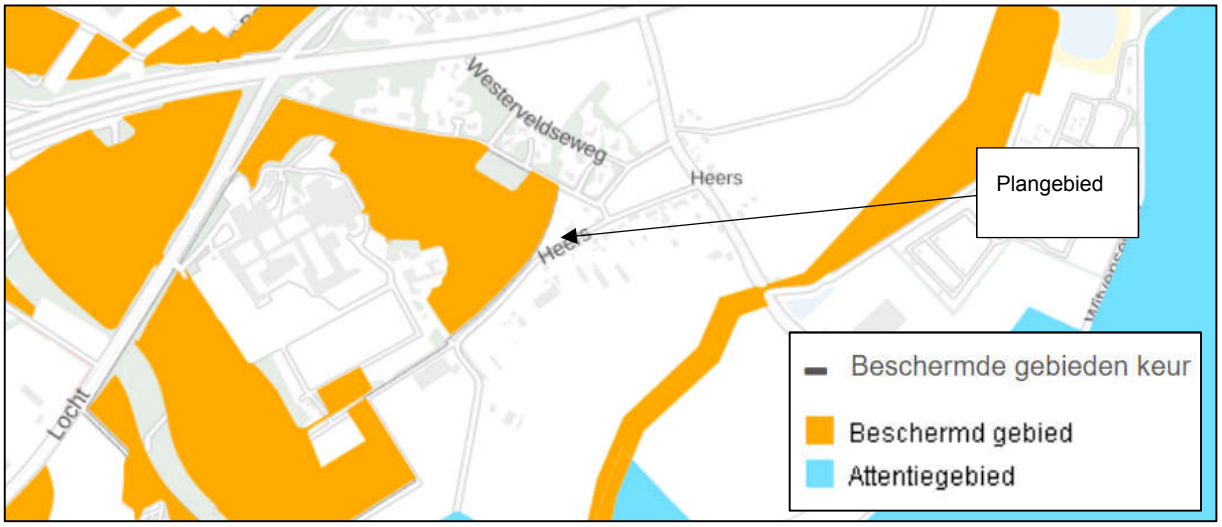
Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Ten noorden van het plangebied is het daar gelegen bosgebied aangeduid als een beschermd gebied in de Keur. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Keurkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede keurkaart omgeving van Heers, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Checklist Watersysteem

Hoofdwatergang cq open water	Nee
Zijwatergang	Nee
Keurgebied binnen plangebied	Nee
Binnen 25-100 jaarszone	Nee
Binnen boringsvrije zone	Nee
Ecologische verbindingszone	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Tabel 4: Tabel checklist watersysteem

4.9.2.2 Verhard oppervlak

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een riolerings-stelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeurs-volgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dit geval

kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Navolgende tabel geeft een beeld van het geschatte verhard oppervlak binnen het plangebied.

In de huidige situatie mag een omvang van 100% van het perceel worden verhard.

Oppervlakten	Huidig m^2	Toekomstig m^2
Daken	-	160
Terrein verharding	-	90
Onverhard terrein	2.530	2.280
Totaal	2.530	2.530

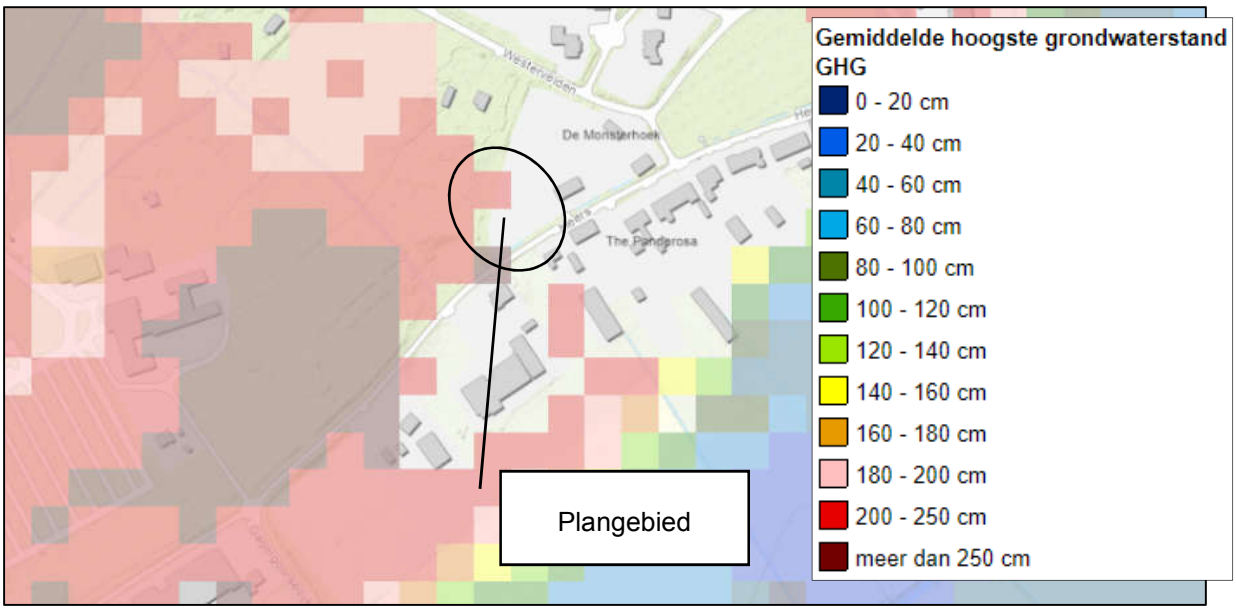
Tabel 5: Beeld met geschatte toename verhard oppervlak binnen het plangebied

4.9.2.3 Geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte binnen het plangebied bedraagt circa NAP +22 meter. De bodem is geheel vergraven en het plangebied ligt circa 1 meter lager dan het belendende perceel. Navolgende figuur geeft een foto van het plangebied in de huidige situatie.

Figuur 28: Beeld van maaiveldhoogte binnen het plangebied in de huidige situatie

De bebouwingsconcentratie Heers is gelegen op een dekzandrug. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt dan ook 200 tot 250 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede met de GHG binnen het plangebied. Dit is weergeven in navolgende figuur.



Figuur 29: Uitsnede bodematlas van de GHG met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

Het perceel wordt met zandgrond op hoogte gebracht zodat het maaiveld van de woning aansluit bij het belendende perceel en bij de weg Heers. Als groen Er is hiermee meer dan voldoende mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie.

4.9.2.4 Omgang met hemelwater

Met deze ontwikkeling wordt één vrijstaande woning toegevoegd op een ruim perceel. Binnen het plangebied dient een compensatie van 42 mm per m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd. Deze wordt gerealiseerd door het nauwelijks ophogen van het terrein binnen de groenstructuur. Hiermee wordt het hemelwater binnen het groen opgevangen waar het hemelwater vertraagd infiltreert in de bodem. Het hemelwater dat valt op verharding in de tuin en inrit vloeit direct af op omliggende onbebouwde gronden en infiltreert ter plekke. De verhouding verhard en onverhard terrein is zodanig dat het perceel ruimte bied voor infiltratie en piekberging..

Dit bestemmingsplan laat minder verharding toe dan de huidige woonbestemming doordat ruimte is bestemd voor (niet te verharden) groen, waaronder de ruimte tussen beschermd gebied en bestemming 'Wonen'.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen die borgt dat het perceel hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden volgens eisen van waterschap. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit wordt in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nader uitgewerkt.

4.9.2.5 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

De beoogde woning wordt aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

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

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

4.10.1.2 Gebiedsbescherming

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

4.10.1.3 Stikstofdepositie

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

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

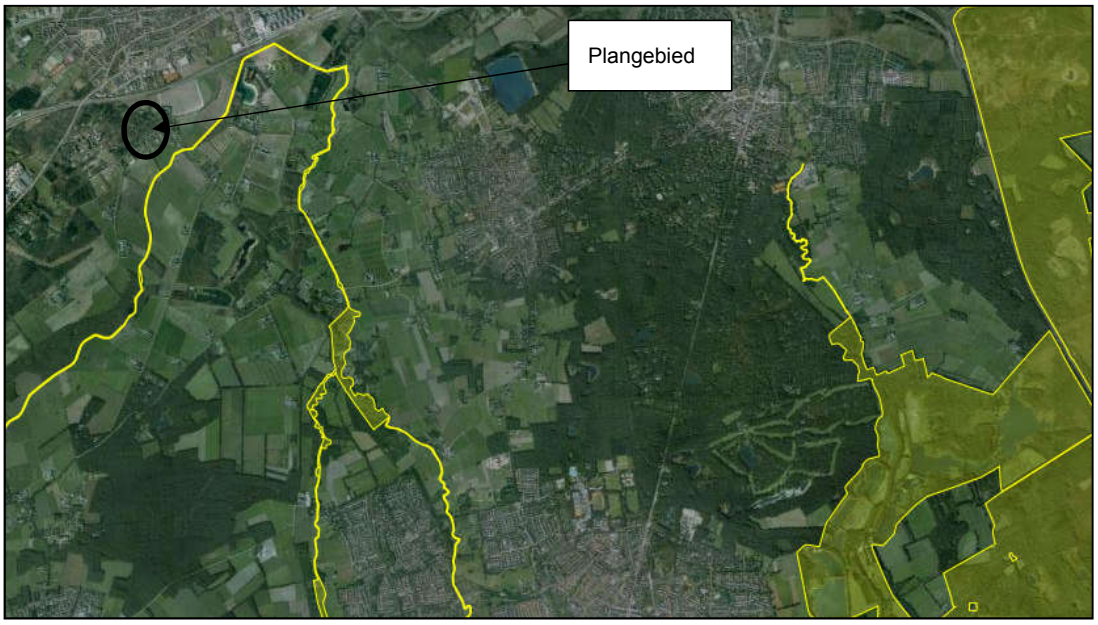
4.10.1.4 Soortenbescherming

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

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000
Het dichtstbij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’. In navolgende figuur is de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 30: Ligging plangebied ten opzichte van Habitatrichtlijngebieden (in geel)

Op circa 300 meter afstand van het plangebied ligt de beek ‘De Run’. Deze beek maakt onderdeel uit van het Natura2000 gebied ‘Leenderheide, Groote heide en De Plateaux’. Doordat binnen het plangebied slechts één nieuwe woning wordt beoogd en het plangebied is gelegen op vrij grote afstand van dit Habitatrichtlijngebied, kan worden gesteld dat naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling geen effecten optreden op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarvoor is de afstand tot het gebied te groot en de ontwikkeling te kleinschalig.

De achterzijde van het plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. Dit betreft een strook die parallel aan het bosgebied daarachter gelegen is. Deze strook is in de huidige situatie echter niet in gebruik of bestemd als natuur. De aansluitend gelegen grond betreft een gemengd bosgebied (natuurbeheertype N16.03 ‘Droog bos met productie’). Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt niet binnen het Natuur Netwerk Brabant maar juist direct aan de weg Heers, op ruime afstand van het NNB-gebied.

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat gelet op de kleinschaligheid en de aard van de plannen geen aantasting van de kernkwaliteiten wordt verwacht van het aangrenzende NNB- gebied. De hele locatie heeft in de huidige situatie een woonbestemming. Ook is er in de huidige situatie bebouwing tegen de zone met Natuur Netwerk Brabant bestemd. Deze bebouwing wordt met dit bestemmingsplan juist wegbestemd. Direct aan de weg Heers wordt een bouwvlak voor één woning toegevoegd. De gronden gelegen aan de zijde van het Natuur Netwerk Brabant worden in dit bestemmingsplan over de gehele lengte van het perceel bestemd voor groen en ingeplant als struweelrand met streekeigenbeplanting.

Tevens is vastgelegd dat binnen het plangebied toepassing wordt gegeven aan het principe van natuurinclusief bouwen. Naast de aanleg van landselementen als de genoemde struweelstrook, een haag en een bos, blijven twee bestaande bomen behouden en worden zeven nestkasten, twee vleermuiskasten gerealiseerd.

Binnen het plangebied in een bosrijke omgeving ontbreken in de huidige situatie nest- en foerageermogelijkheden voor algemene bos- en struweelvogels. Met deze ontwikkeling wordt het plangebied landschappelijk ingepast met inheemse soorten met vrucht- en nootdragende struiken. Tevens worden aanvullende maatregelen genomen om nestgelegenheid voor algemene bos,- struweel- en tuinvogels te versterken zoals het aanbrengen van duurzame nestkasten in de directe omgeving. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve externe werking. Met dit plan wordt natuurwaarden in de omgeving en binnen het Natuur Netwerk Brabant juist versterkt. Dit is in paragraaf 2.3.2 reeds toegelicht. Het flora en fauna onderzoek maakt onderdeel uit van deze toelichting.

4.10.2.2 Stikstofdepositie

In navolging van het Besluit stikstof dient een Aerius berekening te worden aangeleverd voor de gebruiksfase. De bouwfase hoeft niet te worden beschouwd omdat deze bouwfase een tijdelijk en beperkt effect heeft. De te realiseren woning wordt gasloos gebouwd waarmee er binnen het plangebied slechts sprake is van een eventueel effect door verkeersbewegingen van het personenautoverkeer van en naar deze woning.

In de berekening wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 9 mvt/etmaal per woning. Dit is gebaseerd op de factsheet Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW 2012). Het hoogste gemiddelde kencijfer voor verkeersgeneratie van vrijstaande woningen bedraagt 7,8 mvt/weekdagetmaal. Voor een gemiddelde werkdag dienen deze waarden met 1,11 vermenigvuldigd te worden. Met een verkeersgeneratie van 9 mvt/etmaal wordt dus worst case getoetst ten aanzien van het aspect verkeersgeneratie. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heers en het dorp Veldhoven zullen vrijwel alle verkeersbewegingen richting het noorden het perceel verlaten. Er is derhalve in de berekening uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per dag richting het noorden en van 1 verkeersbeweging richting het zuiden.

Uit de Aerius berekening blijkt dat deze ontwikkeling geen effect op een Natura-2000 gebied heeft van meer dan 0,00 mol per hectare per jaar. De Aerius berekening behoort als bijlage bij deze toelichting.

4.10.2.3 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan met datum 29 december 2021 met rapportnummer 2143 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit deze quickscan zijn hierna opgenomen.

> *"Beschermde Soorten*
> *Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb*
> *Vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen binnen het plangebied kan het voorkomen van vogels cat. 1-4 jaarrond beschermde nesten in bebouwing en bomen worden uitgesloten. Overtreding van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.*
> *Het nieuwe plan wordt landschappelijk ingepast met streekeigen groen en in de nieuwbouw wordt nestgelegenheid geïntegreerd voor huismussen.*

Overige vogelrichtlijnsoorten
Binnen het plangebied ontbreekt nestgelegenheid en het vormt beperkt foerageerbiotoop voor algemene vogelrichtlijnsoorten met een éénmalig nest. De beoogde landschappelijke inpassing en natuurinclusieve maatregelen in het nieuwe plan zullen leiden tot een verbetering van foerageer- en nestgelegenheid voor een groot aantal algemene bos- tuin- en struweelvogels.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb
Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied
De aangrenzende NNB-bosrand aan de noordwestzijde en de laanbomenstructuur aan de Heers worden mogelijk door vleermuizen benut als essentiële vliegroute. Deze structuren blijven gehandhaafd. In de nieuwe situatie dient verlichting van deze mogelijke vliegroutes te worden voorkomen. Ook binnen het plangebied wordt aanbevolen om verlichting zo veel mogelijk te beperken. Het plangebied vormt foerageergebied van redelijke kwaliteit. Met de landschappelijke inpassing met inheemse groenstructuren zullen jaagmogelijkheden voor vleermuizen verbeteren.

Vleermuizen: verblijfplaatsen
Door het ontbreken van bebouwing en bomen in de huidige situatie kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen worden uitgesloten. De realisatie van landschappelijke inpassing en aanbrengen van geïntegreerde vleermuisverblijfplaatsen in de nieuwbouw zal leiden tot versterking van het vleermuizenleefgebied.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb
Op basis van het veldbezoek kan het voorkomen van landzoogdieren met jaarrond beschermde verblijfplaatsen worden uitgesloten. Binnen het plangebied en directe omgeving worden verder geen beschermde soorten verwacht die op de lijsten staan van de Habitatrichtlijn of de 'Andere soorten', (provinciaal beschermde soorten) door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor een aantal landzoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Vrijgestelde soorten
Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals egel, bruine kikker, gewone pad en enkele algemene spits- en woelmuizen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen bij ruimtelijke ontwikkeling, waardoor bij verstoring geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen."

Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde. Deze herbestemming leidt niet tot onevenredige aantasting van flora en fauna waarden.

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

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

Dit plan leidt niet tot (externe) negatieve effecten voor flora en fauna.

4.11 Geluid

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

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

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

4.11.1.2 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.11.1.3 Industrielawaai

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

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied is sprake van realisatie van één woning. Ten behoeve van realisatie van deze woning is door M-Tech een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 4 maart 2022 en rapportnummer Hee.Vel.21.AO BP-03 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

> *“Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk in het kader van de planologische procedure. In dit rapport is de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai berekend. Met betrekking tot het*

aspect wegverkeerslawaai bevindt de projectlocatie zich binnen de geluidzone van de A67. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt eveneens de geluidbelasting vanwege de Heers beschouwd.

Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van de woningen en bijgebouwen ten hoogste 52 dB vanwege A67 en 54 dB vanwege de Heers. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden voor wat betreft de A67. Er geldt een maximale snelheid van 30 km/u op de Heers, dus deze valt buiten de Wet geluidhinder. Er kunnen daarom geen hogere waarden aangevraagd worden vanwege de Heers. De maximaal toegestane waarde vanwege een auto(snel)weg van 53dB wordt wel gerespecteerd vanwege de A67.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder. In navolging van het gemeentelijk hogere waarde beleid, is naar aanleiding van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde eveneens een toetsing aan het hogere waarde beleid uitgevoerd. Aan alle eisen zoals een geluidluwe gevel, inrichtingseis en geluidluwe buitenruimten wordt voldaan.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als redelijk tot goed. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Verder dient, in het kader van het Bouwbesluit, een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Dit betekent naar aanleiding van een gecumuleerde geluidbelasting van 55 dB, een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 22 dB aan de gevels van het plan. Geluidwering is geen onderdeel van dit rapport en dient in een afzonderlijke rapport te worden ingediend..”

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure wordt een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd. Met verlening van deze ontheffing is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader wegverkeerslawaai.

4.11.2.2 Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Binnen het plangebied noch in de omgeving is sprake van industrielawaai. Er is geen sprake van een (grote) lawaaimaker in de omgeving van het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Endotoxinen

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

4.12.1.2 Geitenhouderijen

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

4.12.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

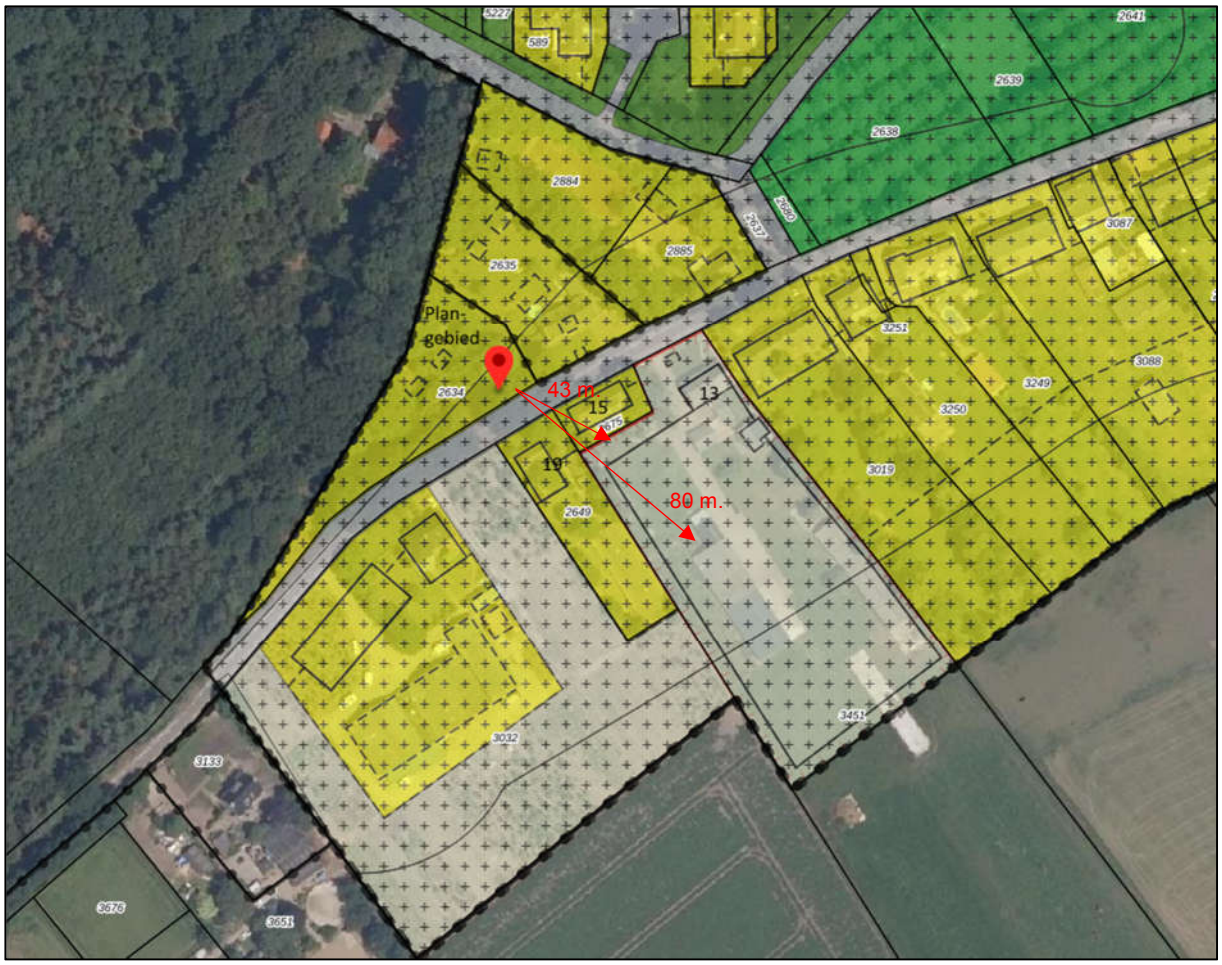
4.12.2 Toets

4.12.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

<u>Stap 1</u>

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied is één bedrijf (Heers 13) gelegen waar (ook) pluimvee gehouden wordt. Op deze locatie is sprake van het houden van maximaal 410 legkippen

en grootouderdieren. Hiermee is sprake van een endotoxinencontour van 43 meter. Het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimte woning is buiten deze aan te houden afstand gelegen. Het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimte woning is gelegen op een afstand van 43 meter tot het bouwvlak van de veehouderij. De woning dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Het dichtst bij het plangebied gelegen dierenverblijf is met een afstand van circa 80 meter op nog ruimere afstand gelegen. Er wordt voldaan aan de contour voor endotoxinen.



Figuur 31: Beeld met ligging plangebied ten opzichte van veehouderij aan Heers 13 en woningen aan Heers 15 en 19

Op een afstand van één kilometer tot het plangebied is de pluimveehouderij aan Gagelgoorsedijk 15 gelegen. Binnen dit bedrijf worden vleeskuikens gehouden. Het bedrijf heeft een fijnstof uitstoot van 3.123 kg per jaar en hiermee en endotoxine-contour van 340 meter. Het plangebied is buiten deze contour gelegen.

<u>Stap 2</u>
Toets aan een toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat dit plan geen uitbreiding van een betreft.

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

<u>Stap 4</u>

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:varkens & pluimvee, rundvee & kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling. Binnen de veehouderij aan Heers 13 mogen 13 koeien en 4 geiten gehouden worden. Met deze omvang en combinatie is er in het kader van het gezondheidsaspect geen sprake van gevaar voor bedrijfsmatig houden van deze aantallen dieren. Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5
In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er zijn behoudens de veehouderij aan Heers 13 geen pluimveehouderijen gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied. De veehouderij aan Heers 13 is beoordeeld in het kader van geur en endotoxinen. Er is binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de veehouderij. Tussen het plangebied en de veehouderij zijn de woonbestemmingen aan Heers 15 en Heers 19 gelegen. Deze woningen zijn maatgevend als het bedrijf wilt uitbreiden in noordelijke richting, daarmee levert dit plan geen belemmering op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen.

Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Op een afstand van circa 43 meter tot het plangebied is een bouwvlak van een veehouderij gelegen, waar diverse diercategorieën gehouden mogen worden, waaronder 4 geiten. Met het houden van 4 geiten is geen sprake van een geitenhouderij . Aan stap 5 wordt voldaan.

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

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

4.12.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heers tussen de belendende woonbestemming en een bosgebied. Er is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

Het plangebied wordt middels een inrit ontsloten aan de Heers. De woning krijgt tussen deze bestaande bomen één inrit van maximaal 3 meter breed. Deze inrit krijgt een speciale constructie zonder de boomwortels te beschadigen. Deze inrit zal op geen enkele wijze ten koste gaan van de aanwezige bomen en hun wortelstelsel. De Heers ligt in een omgeving waarbinnen de woonfunctie de hoofdfunctie is.

Uit de factsheet Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW 2012) blijkt dat het hoogste gemiddelde kencijfer voor verkeersgeneratie van vrijstaande woningen 7,8 mvt/weekdagetmaal bedraagt. Voor een gemiddelde werkdag dienen deze waarden met 1,11 vermenigvuldigd te worden. Met een verkeersgeneratie van 9 mvt/etmaal wordt dus worst case getoetst ten aanzien van het aspect verkeersgeneratie.

De toevoeging van één woning leidt niet tot onacceptabele consequenties voor verkeer. Het personenautoverkeer dat het plangebied verlaat gaat direct op in het heersende verkeersbeeld.

4.13.2 Parkeren

4.13.2.1 Beleidskader

De gemeente Veldhoven volgt bij ruimtelijke ontwikkelingen de meest actuele parkeerkencijfers van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 voor het bepalen van de nodige parkeer- of stallingsruimte. In deze notitie zijn de autoparkeerkencijfers van CROW publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ en de fietsparkeerkencijfers uit CROW publicatie 291 ‘Leidraad fietsparkeren’ vertaald naar de situatie voor Veldhoven. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Veldhoven is volgens het CBS ‘sterk stedelijk’. Daarom worden voor Veldhoven de parkeerkencijfers uit de categorie ‘sterk stedelijk’ gehanteerd.

4.13.2.2 Toets

Op grond van de autoparkeernormen voor woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats op eigen terrein, waarbij een omvang van 0,3 mag worden afgewikkeld op publiek terrein. Hiermee dient tenminste 1,8 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd voor een vrijstaand huis. Bij de oprichting van de woning worden tenminste twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein gerealiseerd. Hierbij worden de correctie factoren in acht genomen. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

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

4.14 Kabels en leidingen

4.14.1 Beleidskader

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

4.14.2 Toets

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

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 Beleidskader

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

4.15.2 Toets

Met realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een duurzame groene inpassing die aansluit bij de omgeving. Tevens voldoet nieuwbouw van woningen aan de ambities voor duurzaam bouwen. Er is bij nieuwbouw altijd sprake van gasloos bouwen. Dit draagt bij aan een duurzame toekomst.

4.16 M.e.r-beoordeling

4.16.1 Beleidskader

4.16.1.1 Inleiding

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

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

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

4.16.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

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

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

4.16.2 Toets

4.16.2.1 Drempelwaarden

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Er is sprake van realisatie van één woning. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

4.16.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2 Procedure

5.2.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

5.2.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie 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.

Dit bestemmingsplan wordt aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Dit plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio en Waterschap De Dommel, de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en de Gasunie. Alle door hen verzochte aanpassingen zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens is een wettelijke vooroverlegreactie ontvangen van de Provincie Noord-Brabant. In deze reactie geeft de provincie Noord-Brabant aan dat onvoldoende aandacht is geschonken aan de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuur Netwerk Brabant. In het ontwerpbestemmingsplan is verduidelijkt dat deze ontwikkeling geeft externe werking heeft op het Natuur Netwerk en dat met deze ontwikkeling geen natuurwaarden verloren gaan. Op de verbeelding is het Natuur Netwerk Brabant aanduid en in de regels is een beschermingsregime opgenomen. Met deze ontwikkeling is rekening gehouden met bevordering van flora en fauna waarden en is de groenstructuur versterkt.

5.2.3 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juni 2022 tot en met 4 augustus 2022 ter inzage gelegen, wat gepubliceerd is in het gemeenteblad en het Veldhovens weekblad van 22 juni 2022. Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is 4 oktober 2022 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Plansystematiek

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

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

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

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

.

6.3 Algemene toelichting op de regels

6.3.1 Inleiding

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

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

6.3.2 Inleidende regels

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

Artikel 1. Begrippen
In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2. Wijze van meten
In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.3 Bestemmingsregels

6.3.3.1 Wonen - vrijstaand

De voor ‘Wonen – vrijstaand’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van een vrijstaande woning, een tuin, erf en verhardingen, met daarbij behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Aangesloten is hierbij bij de vigerende bestemmingsplanregels van de gemeente Veldhoven. Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd. Door toevoeging van dit bouwvlak wordt de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk gemaakt.

6.3.3.2 Groen – landschappelijke inpassing

De voor ‘Groen – landschappelijke inpassing’ bestemde gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van het aanwezige hoofdgebouw en overige voorzieningen conform het bij de regels gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

6.3.3.3 Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ is opgenomen binnen het plangebied. De regels zijn onverkort overgenomen. Met realisatie van de woning is geen archeologisch onderzoek benodigd. Daarvoor is de grondroering binnen het plangebied te beperkt.

6.3.4 Algemene regels

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

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

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

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

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

Overige regels
In dit artikel zijn regels voor aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen verankerd.

6.3.5 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.