ACCENT adviseurs

BP Grote Kerkepad

Toelichting

Gemeente Veldhoven

Colofon

Titel:	BP Grote Kerkepad
Auteur(s):	Roel Mennen & Willem van Wagenberg
Gemeente:	Veldhoven
Projectnaam:	BP Lindehof Veldhoven
Projectnummer:	19033
Datum:	6 oktober 2022
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

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

Vooruit denken en vooruit zien.

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

Accent adviseurs, voor **goed**

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Planvoornemen 9

2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleidskader 13

3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 24

4 Milieutechnische en planologische verantwoording 30

4.1 Bodem 30
4.2 Geluid 31
4.3 Luchtkwaliteit 32
4.4 Bedrijven en milieuzonering 35
4.5 Geurhinder veehouderijen 36
4.6 Volksgezondheid 37
4.7 Externe veiligheid 39
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 41
4.9 Water 43
4.10 Flora en fauna 53
4.11 Parkeren en verkeer 56
4.12 Milieueffectrapportage 57

5 Uitvoerbaarheid 59

5.1 Economische uitvoerbaarheid 59
5.2 Procedure 59

6 Juridische planopzet 61

6.1 Plansystematiek 61

6.2 Toelichting op de verbeelding 62

6.3 Toelichting op de regels 62

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (aanvullend)

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4: Archeologisch PvE

Bijlage 5: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6: Quickscan flora en fauna

Bijlage 7: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om onbebouwde percelen aan het Grote Kerkepad in Veldhoven te transformeren tot een woningbouwlocatie met in totaal 27 woningen.

Om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken op de planlocatie is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan "Grote Kerkepad" van de gemeente Veldhoven.

1.2 Ligging en begrenzing

De beoogde nieuwbouwwoningen zijn voorzien op percelen aan het Grote Kerkepad in Veldhoven. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal tevens het Grote Kerkepad verbreed worden en daardoor onderdeel vormen van het plangebied. Een luchtfoto van de omgeving van de planlocatie en de begrenzing van de planlocatie is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Figuur 1: ligging en indicatieve begrenzing plangebied (oranje arcering)

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 4394 (gedeeltelijk), 4504, 4796, 5107. In totaal heeft de planlocatie een omvang van circa 1,04 ha. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

Figuur 2: kadastrale begrenzing planlocatie (oranje arcering)

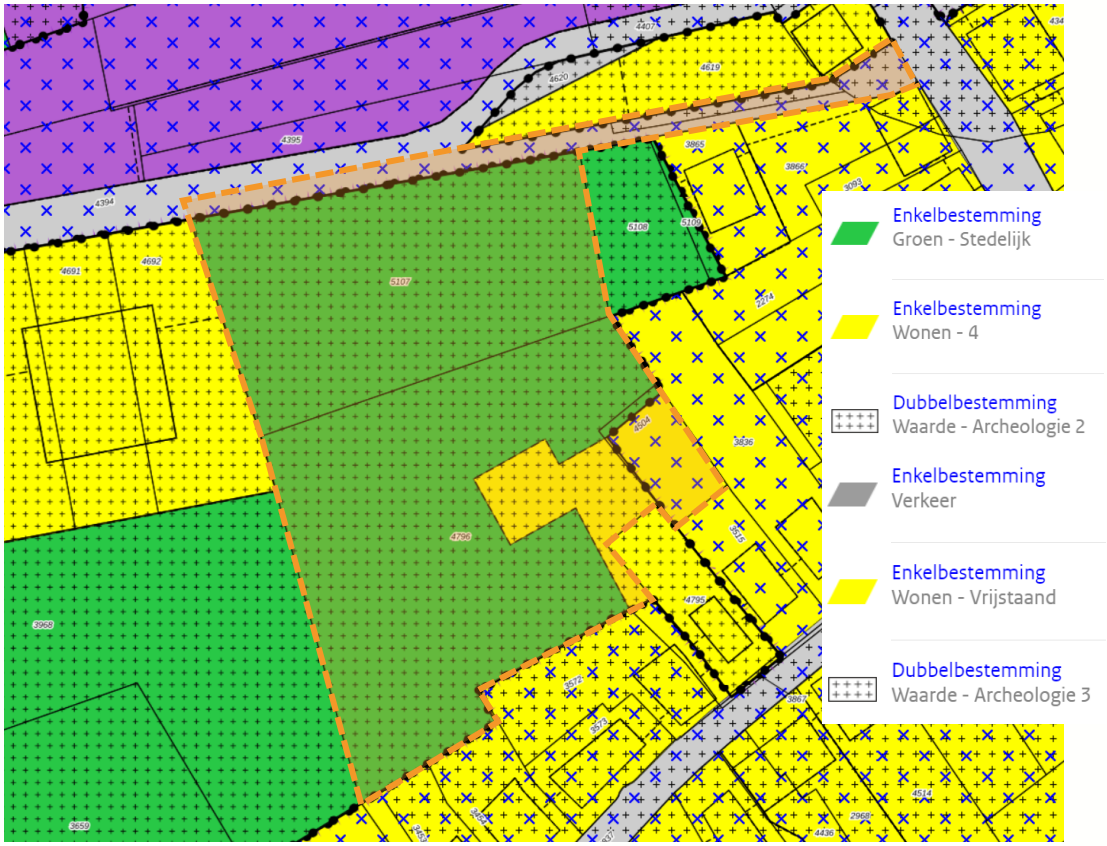
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	vaststellingsdatum	percelen
"Veldhoven actualisatie 2014"	14 april 2015	4796 en 5107
"Veldhoven-dorp 2017"	28 maart 2017	4394 (gedeeltelijk) en 4504

Het plangebied is in bovenstaande bestemmingsplannen bestemd als 'Groen-Stedelijk', 'Wonen-4', 'Verkeer' en 'Wonen-Vrijstaand'. Daarnaast ligt over een groot gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en over een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen.



Figuur 3: uitsnede geldende bestemmingsplannen met aanduiding plangebied (oranje arcering)

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 27 woningen gesitueerd rond een centrale groenvoorziening. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming 'Groen-Stedelijk'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor onder andere groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Op de grond van de planlocatie is geen bouwvlak aanwezig waardoor de oprichting van bouwwerken ter plaatse niet is toegestaan. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplannen, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

2 Planvoornemen

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

2.1 Bestaande situatie

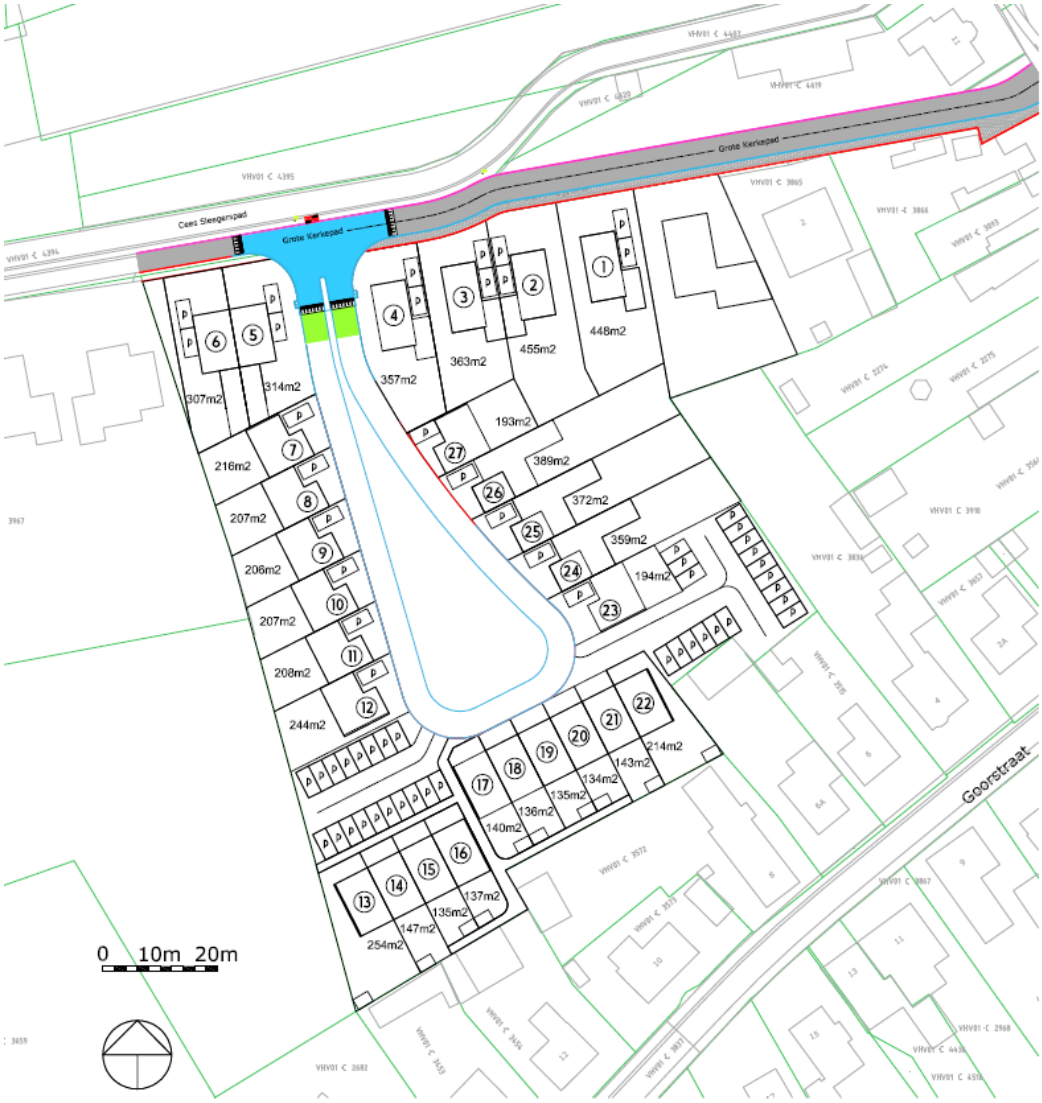
In de huidige situatie is de planlocatie voor het grootste gedeelte onbebouwd en begroeid met gras. Op het zuidelijke gedeelte van het plangebied staan twee schuren. Langs de randen van het plangebied is opgaande vegetatie te vinden. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van de planlocatie weer, gezien vanaf het Grote Kerkepad.

Figuur 4: aanzicht plangebied vanaf het noordwesten (mei 2022)

Figuur 5: aanzicht plangebied vanaf het noordoosten (mei 2022)

2.2 Toekomstige situatie

Een overzicht van de toekomstige situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 27 woningen, een centrale groenvoorziening, parkeerplaatsen bij de woningen en twee parkeerkoffers voor algemeen gebruik.



Figuur 6: schets toekomstige situatie plangebied

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plan Lindehof kent twee stedenbouwkundige structuren, namelijk lintbebouwing aan het Grote Kerkepad en "wonen aan een hof" op het binnenterrein. De lintbebouwing borduurt voort op de aanwezige bebouwing, grotere woningen op relatief grotere percelen. Het hof, dat bereikbaar is vanaf het Grote Kerkepad, kent een kleinere bebouwingskorrel. Het idee van een Knarrenhof, rondom gemeenschappelijk groen, was daarbij het inspiratie beeld.

Woningen

De planontwikkeling bestaat uit de realisatie van in totaal 27 woningen. Onderstaande tabel geeft de typologieën van de woningen aan.

typologieën	aantal	percentage
vrijstaand	4	15%
geschakeld	2	7%
aaneengebouwd	21	78%
totaal	27	100%

Tabel 1: woningtypologieën

Van de nieuwe woningen worden er 23 levensloopbestendig, dit betreffen de geschakelde en de aaneengebouwde woningen. Onderstaande tabel toont het programma van de woningen.

programma	aantal	percentage
midden middeldure koopwoningen	10	37%
hoge middeldure koopwoningen	8	30%
dure koopwoningen	9	33%
totaal	27	100%

Tabel 2: woningbouwprogramma

Groen

Centraal in het plan wordt een groenvoorziening gerealiseerd. Binnen deze groenvoorziening zal de mogelijkheid gecreëerd worden om een collectieve moestuin te realiseren. Daarnaast zal de groenvoorziening tevens voorzien in de benodigde waterberging als gevolg van de toename aan verharding in het plan. Een nadere uitwerking van het wateraspect is te vinden in paragraaf 4.9.

3 Beleidskader

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten keuzes moeten maken. In dit hoofdstuk word het nationale, provinciale en regionale beleid beschreven waarmee de ontwikkeling rekening moet houden. Ook wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nationale belangen

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

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

Omgevingsinclusieve benadering

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

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig 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.

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 3.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Voor het plangebied geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wet- en regelgeving

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

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

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

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

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. In februari 2022 zijn deze 'Afsprakenkader Wonen 2017' geactualiseerd naar 'Afsprakenkader Wonen 2022' (hierna: het Afsprakenkader) en is vanaf dan van toepassing. Het afsprakenkader is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast is in maart 2019 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de Woondeal en BO-mirt is vervolgens een verstedelijkingsakkoord tussen de regio en het rijk gesloten.

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

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

Toetsing plan

Reflecterend op bovenstaande wordt met onderhavig planvoornemen zowel op kwantitatief (27 woningen), als kwalitatief vlak (verschillende typologieën in verschillende prijsklassen) tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Eindhoven en omgeving. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een langdurig braakliggend terrein van een duurzame invulling wordt voorzien.

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de in werking treding van de Omgevingswet op 1 januari 2023, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Brabantse omgevingsverordening

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.

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

Interim omgevingsverordening

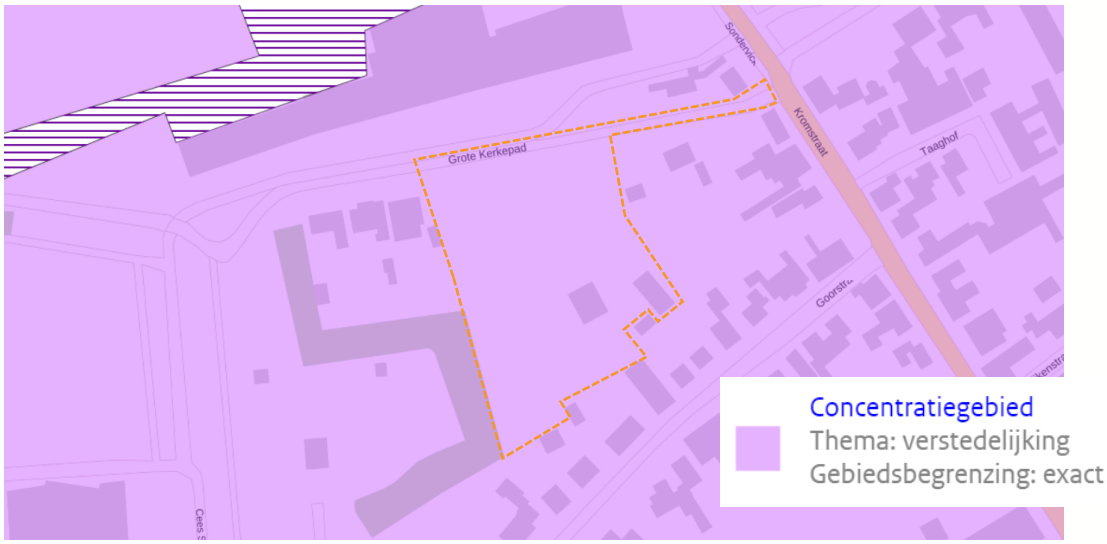
De Interim omgevingsverordening (geconsolideerde versie 15 april 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

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

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied' en heeft de aanduiding 'concentratiegebied', zie onderstaande afbeelding.



Figuur 7: uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed (IOV)' met aanduiding plangebied (oranje arcering)

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipe voor een evenwichtige toedeling van functies is:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

1 Zorgvuldig ruimtegebruik
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
2 Toepassing lagenbenadering
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.
3 Meerwaardecreatie
Het planvoornemen omvat het bebouwen van een langdurig braakliggend terrein binnen het stedelijk gebied. De beoogde invulling met woningen en een centrale groenvoorziening is ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op de omliggende woonbuurt.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

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

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

Op basis van de Brabantse Agenda Wonen moet ruimte worden gegeven aan goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruimte dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, dat aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen”.

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

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 27 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht op deels onbebouwd terrein. Gezien de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van een inbreidings- / herstructureringslocatie.

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

Conclusie relatie met voorliggend plan

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2022

Het Afsprakenkader Wonen 2022 is opgesteld door negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en geeft aan hoe wordt omgegaan met woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. In het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt hiermee een schaalsprong in de woningbouwopgave gemaakt. Het afsprakenkader waarborgt daarbij de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. Waarbij de regiospecifieke woon- en leefkwaliteit behouden blijft.

De kwalitatieve en kwantitatieve kaders luiden als volgt:

Kwaliteit

- Inbreiding versus uitbreiding
  Bij de woningbouwopgave wordt gericht op inbreiding en transformatie. Aan nieuwe uitbreidingslocaties (buiten de negen afgesproken locaties) is geen behoefte.
- Toetsing Brainport Principes

Voor woningbouwlocaties vanaf 12 nieuwe woningen dient te worden onderbouwd hoe invulling wordt gegeven aan de zeven Brainport Principes. De zeven Brainport Principes gaan over belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, programmering sociale huur en middenhuur, duurzaamheid en innovatie.

- SGE-woningmarkt aquarel
  Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan de SGE-woningmarkt aquarel. De aquarel dient als inspiratie voor woningbouwontwikkelingen om aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van verschillende deelgebieden.

Kwantiteit

- Provinciale prognosecijfers
  Voor de kwantitatieve regionale afstemming vormen de provinciale prognosecijfers 2020 de ondergrens. Tussen het Rijk en de provincie is afgesproken dat de gemeenten in de stedelijke regio's de komende 10 jaar gaan programmeren op 120% ten opzichte van de provinciale prognose.
- Woningbehoefteonderzoek SGE
  Het woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte, waar op de woningbouwprogrammering wordt gebaseerd.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de afspraken van het Afsprakenkader Wonen 2022 en het verstedelijkingsakkoord van het SGE.

3.3.2 Woondeal

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

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

Het SGE heeft behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2020 tot en met 2024. Deze 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 2022 - 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. Hiervoor is aanvullende harde plancapaciteit nodig.

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

Het MIRT-onderzoek gaat uit van verder gaande verstedelijking in Veldhoven rond het City Centrum en op De Run. Het MIRT-onderzoek wordt uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord Het Verstedelijkingsakkoord moet in november 2021 worden ondertekend en vormt de nieuwe basis voor de regionale woningbouwafspraken. In de tussentijd wordt hierop voorgesorteerd. De opgave voor Veldhoven zal hiermee wezenlijk hoger liggen dan zoals aangegeven in de prognoses van 2022.

plancapaciteit (2021-2030)	hard	zacht	totaal
SGE	19.028	27.043	46.071
Veldhoven	1.464	3.686	5.150

De beoogde ontwikkeling maakt de bouw van 27 woning mogelijk en draagt hiermee bij aan de doelstelling om versneld voldoende woningen te bouwen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regionale beleidsdocumenten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie 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:

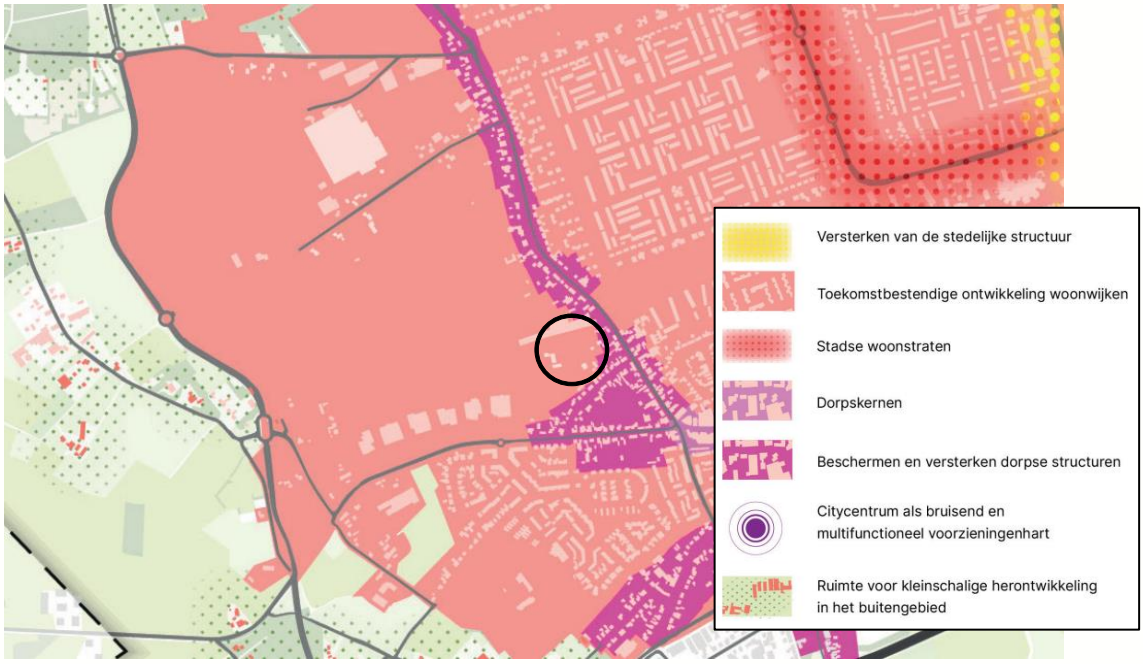
1 Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
2 Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
3 Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

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.

Gebiedskaders

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als 'woonwijk en/of stadse woonstraten', zie onderstaande afbeelding. Per gebied zijn in de Omgevingsvisie aparte gebiedskaders beschreven. Voor het gebied 'woonwijk en/of stadse woonstraten' zijn dat onder andere de volgende gebiedskaders:

- een koppeling van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven;
- verduurzaming van de woningvoorraad afgestemd op de warmtetransitievisie;
- aanpak hittestress en wateroverlast;
- sturen op biodiversiteit;
- natuurinclusief ontwerpen;
- inclusieve woonmilieus;
- voldoende betaalbare woningen;
- ruimte voor nieuwe woonconcepten gericht op doorstroming;
- bieden van voldoende en laagdrempelige ontmoetingsplekken.



Figuur 8: uitsnede kaart Omgevingsvisie met indicatie plangebied (zwarte cirkel)

Analyse

In de voorgenomen planontwikkeling wordt met bovenstaande rekening gehouden door de opzet van de wijk waarin de nieuwe woningen rondom een groenvoorziening worden gepositioneerd. Binnen deze groenvoorziening wordt een gezamenlijke moestuin voorzien waar omwonenden samen zorg voor dragen. Hiermee krijgt het wijkje een sociale ontmoetingsplek. Deze, en andere groenvoorzieningen zorgen tevens voor verkoeling en vormen een mogelijkheid voor een bovengrondse waterbergingsvoorziening. Tevens zorgen de beoogde groendaken en de gasloze woningen voor een duurzame toevoeging aan de woningvoorraad. implementatie van diverse groen vormen. Daarnaast wordt met de verscheidenheid aan woningtypologieën en prijsklassen een woonwijk voor verschillende doelgroepen gecreëerd. Een groot deel van de woningen wordt uitgevoerd als levensloopbestendig. Dit zorgt voor doorstroming op de lokale woningmarkt.

3.4.2 Woonvisie 2016 en verder Veldhoven

Op 11 oktober 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe woonvisie ‘Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder Veldhoven’ 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, de regio en het land hebben invloed gehad op de keuzes die gemaakt zijn.

Actualisatie van de woonvisie is gepland voor begin 2023 om onder andere de conclusies uit het verstedelijkingsakkoord te verwerken. Vanaf april 2022 tot juni 2022 wordt het participatietraject doorlopen. Hieruit worden de kaders van de woonvisie uitgeschreven.

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. De woonvisie vormt een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties, maar gaat daarnaast ook in op de ontwikkelingen op de particuliere markt.

De totale bevolking en het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog iets toe, maar de toename vlakt af na 2025. De gemiddelde huishoudensgrootte daalt van 2,27 personen per huishouden naar 2,13 personen. Van grote invloed op de woningmarkt is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Die worden gevormd door ouderen wiens partner is weggevallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven voordat ze een gezin vormen en door samenwonenden die uit elkaar gaan. Deze ontwikkelingen zorgen voor een groeiende behoefte aan meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de toevoeging van koopwoningen in het (middel)dure segment. Het voornemen wordt passend beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

Het ambitiedocument is op 14 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het document vervangt de huidige welstandsnota uit 2008 en kan in het kader van de Omgevingswet worden gezien als een opmaat naar de toekomstige Omgevingsvisie.

Het ambitiedocument geeft richting aan het ontwikkelen en behouden van een aantrekkelijke bebouwde leefomgeving in Veldhoven. Het document biedt actuele handvatten hoe de gemeente wil sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Hiertoe zijn een viertal Veldhovense kernwaarden gedefinieerd:

1 Sterk stedelijke structuur

Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen. De gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden. Daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot.

2 Blijvend herkenbare dorpsstructuren

Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorpse kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de vier kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. 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.

3 Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsbieden

Bij realisering van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Conform het 'Afsprakenkader Wonen 2017' geeft de gemeente ruim baan aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van iedere ontwikkeling is dat het moet leiden tot een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie en op een zodanig goede wijze ingepast worden, zodat er sprake is van een meerwaarde voor iedereen.

4 Aantrekkelijke woonwijken

Dit betreft de planmatige en thematische ontwerpen van woongebieden van de gemeente, waarvan het eigen karakter behouden dient te blijven. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied kan ook gezien worden als een "wijk" met een herkenbaar beeld. Ook hier geldt dat bij verbouwingen gekeken wordt naar de bestaande kwaliteit. Het ontwerp dient deze kwaliteit te respecteren.

Analyse

Het beoogde planvoornemen heeft betrekking op kernwaarde 3 'zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden'. Het betreft hier een inbreidingslocatie, die enerzijds een eigen karakter dient te krijgen, maar anderzijds ook aansluiting dient te vinden bij de omliggende bestaande bebouwing. De bestaande woningen aan Grote Kerkepad 14, 16 en 18 hebben een eigentijds landelijk karakter. Er is voor gekozen om hierop aan te sluiten bij de nieuw te bouwen woningen, De woningen aan het hof zijn wat betreft de architectuur verwant met de woningen aan het Grote Kerkepad. Hierdoor ontstaat er een samenhangend geheel, een herkenbaar buurtje, dat ook elementen van de bestaande omgeving in zich heeft. Op deze manier zal het plan op goede wijze ingepast kunnen worden in de omgeving en ontstaat er een ontwikkelplan met een eigen beeldkwaliteit.

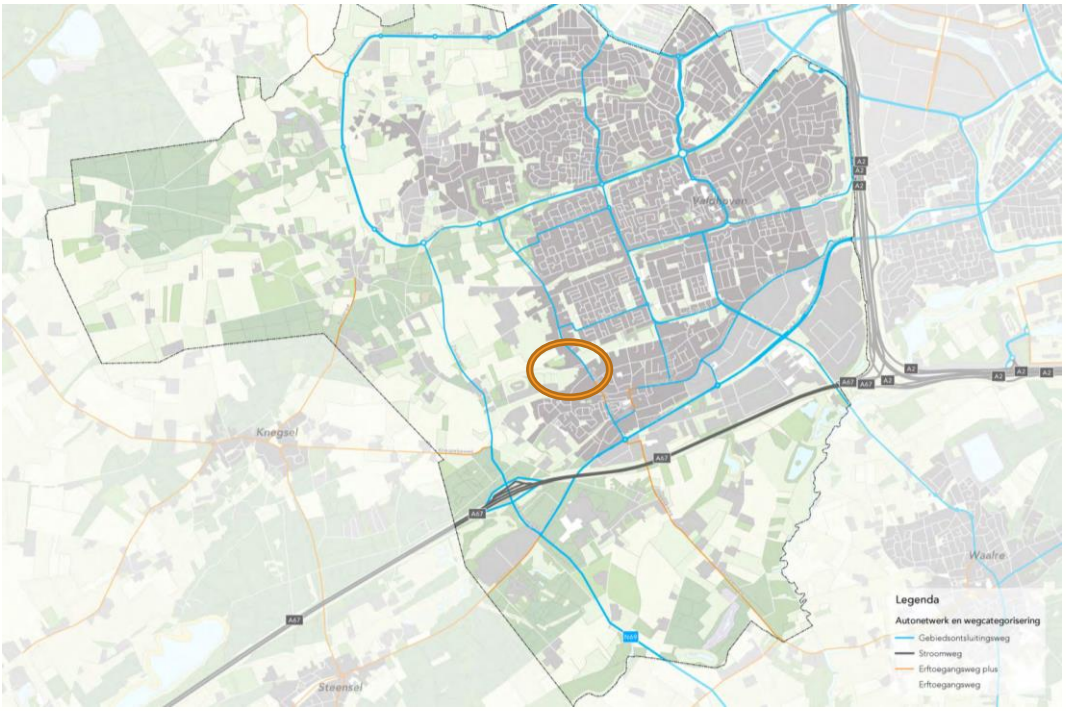
3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

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

Planspecifiek

Het plangebied wordt via het Grote Kerkepad ontsloten op de Kromstraat. De Kromstraat wordt in het GVVP aangeduid als gebiedsontsluitingsweg (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 9: wegcategorisering gemeente Veldhoven met aanduiding plangebied (bron: GVVP

Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied meerdere bushaltes gelegen, zowel aangemerkt als HOV als reguliere buslijnen. Tevens worden zowel de Kromstraat als het Grote Kerkepad aangeduid als fietsroute behorende tot het fietsnetwerk van de gemeente Veldhoven.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied is zowel per auto, per fiets en met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Het plangebied is direct gelegen aan een belangrijke fietsroute en er zijn busverbindingen in de nabijheid van het plangebied. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstellingen van het GVVP, doordat er voor de bewoners (naast de auto) andere vervoersalternatieven zijn.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke beleidsdocumenten.

4 Milieutechnische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

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

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er is sprake van bestemmingswijzigingen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is noodzakelijk.

Resultaten bodemonderzoek

Door Aeres Milieu (2020) en Econsultancy (2022) zijn ter verkenning bodemonderzoeken uitgevoerd. Bijbehorende rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Uit de onderzoeken blijkt dat tijdens de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen binnen het plangebied. De resultaten van de bodemonderzoeken geven daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gezien de resultaten van de bodemonderzoeken vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.2 Geluid

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

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

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Kromstraat/Sondervick en de Nieuwstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de niet-gezoneerde wegen Goorstraat, Grote Kerkepad en Europalaan opgenomen in het onderzoek. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat ter plaatse van geen enkel meetpunt binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden er dan ook geen restricties opgelegd.

In aanvulling op bovenstaande is onderzocht wat de invloed is van de beoogde verbreding van het Grote Kerkepad en de hierop te verwachten toename aan verkeersbewegingen op de bestaande woningen Grote Kerkepad 2, Sondervick 11 en Kromstraat 79 & 77. Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat zowel de huidige als de toekomstige geluidbelasting lager is dan 48 dB.

Conclusie

Voor zowel de nieuwe woningen binnen het plangebied als de bestaande woningen in de directe omgeving is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, en zijn er geen belemmeringen als gevolg van wegverkeerslawaai te verwachten.

4.2.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim 6,7 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

4.2.4 Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt hemelsbreed op ruim 3,5 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (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).

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'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

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

Beoordeling plan

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

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

Onderstaande tabel toont de resultaten van de NSL-monitoringstool voor het meest relevante meetpunt (27899, Kromstraat Veldhoven). Volgens de NSL-monitoringstool is op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof in 2020 niet overschreden werden. Ook in het komende decennium (tot 2030) is een overschrijding niet te verwachten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m³	16,8 µg/m³	12,4 µg/m³
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m³	16,6 µg/m³	14,6 µg/m³
jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$	25 µg/m³	9,4 µg/m³	7,8 µg/m³
vverschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM_{10}	35 dagen	6 dagen	6 dagen

Tabel 3: resultaten NSL-monitoringstool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

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

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

Beoordeling plan

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

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

Invloed omgeving op plan

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft een milieugevoelige functie, namelijk een woning. Er is gekeken naar mogelijke milieubelastende bedrijvigheid rondom de planlocatie. Op 30 meter afstand ligt een tuincentrum. Volgens de methodiek van de VNG valt een tuincentrum in categorie 2 met een richtafstand van 30 meter, waardoor deze geen bedreiging vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie. Verder zijn er ook (muziek)cafés en bars, categorie 1 en 2, gelegen op 300 meter, dit is ook op een dergelijke afstand dat het geen bedreiging vormt voor de planlocatie en de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is er ook een veldsportcomplex met verlichting, categorie 3.1. Deze sportvelden liggen echter op 200 meter afstand, waardoor het geen bedreiging vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

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

4.5 Geurhinder veehouderijen

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

Analyse

De beoogde woning van het planvoornemen betreft een nieuw geurgevoelig object. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Veldhoven. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

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

Figuur 10: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart volgt dat het plangebied (oranje arcering) in een zone met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

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

Veehouderijen

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

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

- geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer tot nieuwe woningen;
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van 1 kilometer tot nieuwe woningen;
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Analyse

Er liggen geen veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Daarnaast liggen er geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer of pluimveehouderijen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Boom- en fruitteelt

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

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

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

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 2 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Beoordeling plan

De planlocatie is bekeken via risicokaart.nl en de Omgevingsportaal Brabant, omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tools geven inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op risicokaart.nl is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen. Hierop is te zien dat er geen risicobronnen zijn in de nabijheid van deze planlocatie. Voor zowel individuen, als voor groepen is er voor deze planlocatie een minimaal risico, de resultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

Figuur 11: uitsnede risicokaart.nl met indicatie plangebied (oranje arcering)

Echter is in aanvulling op bovenstaande risicokaart aangegeven dat het nabijgelegen tuincentrum consumentenvuurwerk opslaat en rond de jaarwisseling verkoopt. In het kader hiervan is bij de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost een maatwerkadvies opgevraagd. Dit maatwerkadvies heeft vervolgens aangegeven dat het Bevi, Bevt en Bevb niet van toepassing zijn. Er hoeft dus geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

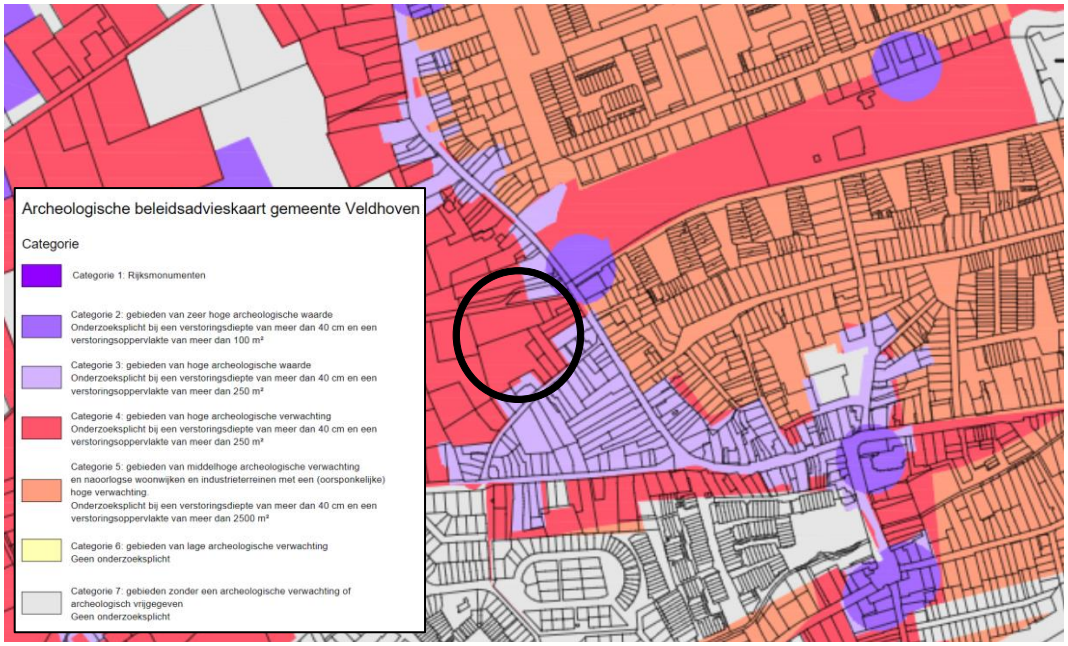
4.8.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

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

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van 10 maart 2014 (zie onderstaande afbeelding). Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich op de beleidsadvieskaart verschillende categorieën met archeologische (verwachtings)waarden, te weten:

- categorie 2: gebied van zeer hoge archeologische waarde
- categorie 3: gebied met een hoge archeologische waarde
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde



Figuur 12: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven (2014)

Toetsing bestemmingsplan

De categorieën zijn op de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemmingen kennen een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijv. door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

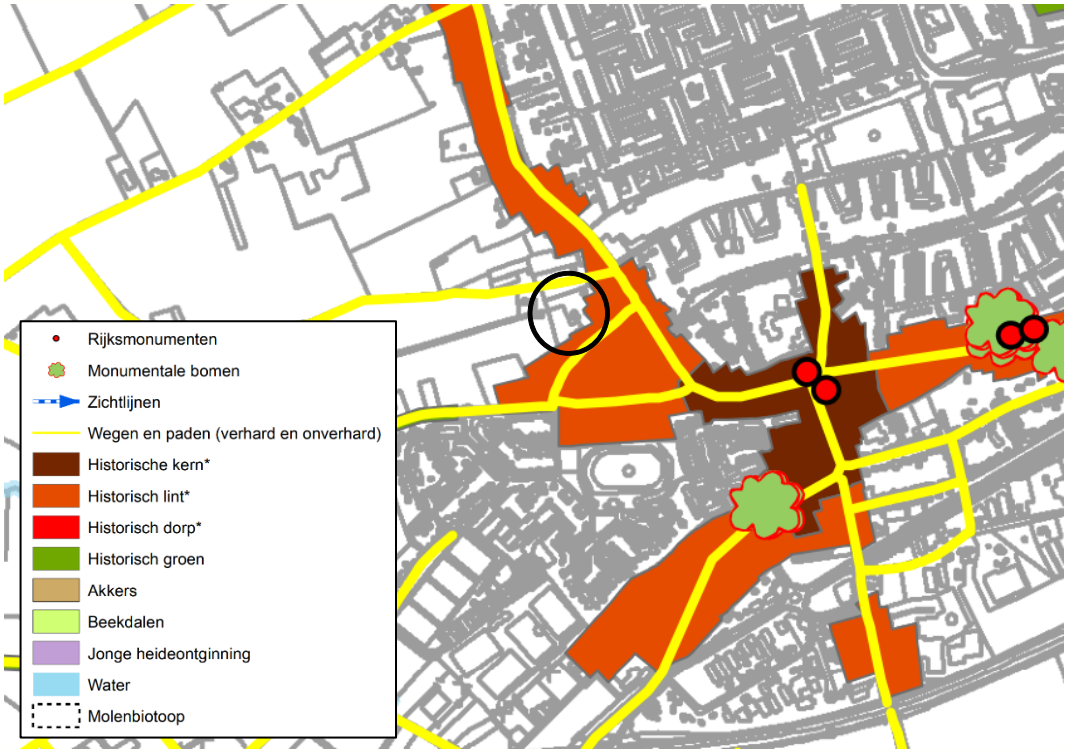
Bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan respectievelijk 250 m^2 (Waarde - Archeologie 2) of 2.500 m^2 (Waarde - Archeologie 3) en dieper dan 40 cm beneden maaiveld is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

In het kader hiervan dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden. Voorafgaand aan dit onderzoek is een programma van eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE is goedgekeurd en als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Na voltooiing van het proefsleuvenonderzoek zullen de onderzoeksresultaten aan deze paragraaf worden toegevoegd. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden blijven tot die tijd gehandhaaft.

4.8.2 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaarten van de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Veldhoven is geconstateerd dat het Grote Kerkepad als cultuurhistorisch waardevol wordt aangeduid (wegen en paden, verhard en onverhard). Daarnaast vormen de gronden ten zuidoosten van het plangebied onderdeel van het 'historisch lint'. De cultuurhistorische waarden ter plaatse van het Grote Kerkepad worden geborgd door het welstandsbeleid van de gemeente Veldhoven. Dit is eerder in paragraaf 3.4.3 van deze toelichting beschreven. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het Grote Kerkepad of het nabijgelegen historische lint. De ontwikkeling tast derhalve geen cultuurhistorische waarden aan.



Figuur 13: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Veldhoven

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Door de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied is een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Na voltooiing van dit onderzoek zullen de resultaten aan deze paragraaf worden toegevoegd. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden blijven tot die tijd gehandhaaft.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

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

4.9.2 Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

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

De ambitie is om in 2050 over een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem te beschikken dat bestand is tegen extremen.

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.9.3 Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

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

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

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

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

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

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

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

4.9.4 Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader openbare ruimte

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

Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

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

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

Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie beschreven:

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren;
- Perceeleigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater;
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven:
- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m^2 tot 500 m^2 een compensatie van 42 mm/m^2 berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m^2 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.

4.9.5 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste gedeelte onbebouwd en begroeid met gras. Op het zuidelijke gedeelte van het plangebied staan een schuur met een toegangsweg. In totaal is circa 425 m² aan verhard oppervlak aanwezig. In het verleden hebben de gronden dienst gedaan als weiland voor onder andere paarden. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Aan de hand van een situatiemeting, d.d. 1 juli 2022, is het maaiveld ter plaatse van het plangebied concreet in beeld gebracht. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied kent een hoogte van circa 22,5 meter boven NAP waarna dit geleidelijk afloopt tot een maaiveldhoogte van 22,2 meter boven NAP nabij het Grote Kerkepad, oftewel een hoogteverschil binnen het plangebied van circa 30 centimeter.

Aan de hand van de Basisregistratie Ondergrond is geconcludeerd dat de gemiddeld kleinste diepte van de grondwaterspiegel op circa 119 centimeter onder maaiveld ligt. Dit betekent dat waterberging op eigen terrein tot de mogelijkheden behoort. Er heeft nog geen onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem plaatsgevonden, dit zal in een later stadium gebeuren.

hoofdwatergang c.q. 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

Tabel 4: checklist watersysteem

Toekomstige situatie

De bestaande situatie is in kaart gebracht met behulp van de Basiskaart Grootschalige Topografie. De eindsituatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp. Ten aanzien van het toekomstig dakoppervlak is besloten om een groot deel van het plan met een groendak uit te voeren. De openbare parkeerplaatsen bestaan daarnaast uit een halfverharding. Deze maatregelen bieden een meerwaarde ten aanzien van het vasthouden en infiltreren van hemelwater. Om deze reden wordt het te compenseren oppervlak van deze maatregelen in deze watertoets gehalveerd. Tot slot is ter indicatie van de toekomstige erfverharding als leidraad 50% van het perceeloppervlak (minus het dakoppervlak) gehanteerd.

Ten aanzien van het maaiveldniveau liggen de omliggende percelen over het algemeen iets hoger dan het plangebied zelf. Om deze reden wordt het plangebied straks opgehoogd en aangesloten op het omliggend maaiveld. De exacte uitwerking hiervan vindt in een later stadium plaats. Mocht uit het infiltratieonderzoek blijken dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een slechte infiltratie wordt waar nodig grondverbetering toegepast om dit mogelijk te maken.

Waterbergingsopgave

Onderstaande tabel en figuren geven een overzicht van het aantal vierkante meter verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie.

oppervlakten	huidig m²	toekomstig m²
daken	335 m²	560 m²
groene daken	-	750 m² (50% van 1.500 m²)
erfverharding	90 m²	2.210 m² (50% van 4.420 m²)
verharding openbaar gebied	-	1.575 m²
halfverharding openbare parkeerplaatsen	-	195 m² (50% van 390 m²)
totaal	**425 m²**	**5.290 m²**

Tabel 5: verhard oppervlak plangebied

In totaal neemt de te compenseren verharding toe met 4.865 m². Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:
bergingsopgave (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt '1'. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 292 m³ (4.865 m^2 x 1 x 0,6).

Compensatiemogelijkheden

Bovengrondse waterberging
Er wordt rond de centrale groenvoorziening een greppel aangelegd. Overtollig water op de omliggende voortuinen zal hier heen kunnen stromen. Door water lokaal te infiltreren of te bergen wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande watersysteem zoveel mogelijk voorkomen. De greppel fungeert tevens als overloop voor de ondergrondse waterberging en als aansluiting op het gemeentelijk hemelwatersysteem op het Grote Kerkepad.

Als uitgangspunt in deze watertoets is uitgegaan van een greppel van 1,5 meter breed, met een talud van 1:1 en een diepte van 50 centimeter. Dit vertaalt zich naar een waterbergend vermogen van 0,5 m^3 per strekkende meter. De omtrek van de groenzone is circa 120 meter. Dit vertaalt zich naar een totaal waterbergend vermogen van 60 m^3. In de civieltechnische uitwerking van het plan zal dit aspect nader uitgewerkt worden. Bij deze verdere uitwerking zullen ook het waterschap en de gemeente Veldhoven betrokken blijven.

Ondergrondse waterberging
Binnen het plangebied is er geen verdere ruimte aanwezig om bovengrondse voorzieningen te treffen. De rest van de centrale groenzone wordt namelijk als moestuin ingericht en dient als ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners. Dit betekent dat de resterende bergingsopgave elders binnen het plangebied dient te worden opgevangen, in dit geval via infiltratiekratten.

Gezien de aanwezige grondwaterstand en het feit dat het plangebied nog wordt opgehoogd is er ongeveer één meter aan waterberging mogelijk onder het maaiveld. Dit betekent dat er in totaal circa 232 m^2 vereist is om te voldoen aan de waterbergingsopgave. In dit stadium is nog niet bekend of gekozen wordt voor een clustering in een gezamenlijke voorziening of dat meerdere kleinere bergingsvoorzieningen worden gerealiseerd. In de civieltechnische uitwerking van het plan wordt dit nader uitgewerkt.

Afval- en hemelwater

Het water op de rijbaan rondom het middenterrein loopt over de stenen richting de greppel. Als de greppel vol is loopt dit over in het riool binnen het plangebied. Het regenwater op de overige wegdelen (o.a. parkeerkoffers) stroomt via kolken in het riool binnen het plangebied.

In het rioolsysteem zijn ook ondergrondse infiltratievoorzieningen voorzien. Pas wanneer het hele systeem is gevuld, stort het regenwater over op het gemeentelijk riool. Onderstaande afbeelding toont de afstroomrichtingen in de beoogde situatie. Hierin zijn de blauwe pijlen het afstromen over maaiveld, is de rode pijl de overstort bij een volle greppel en geven de oranje pijlen de afstroomrichting van het riool aan.

Figuur 14: afstroomrichtingen beoogde situaite (bron: RA+ ingenieurs)

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels een nieuwe aansluiting op het aanwezige gescheiden rioolstelsel aan het Grote Kerkepad geloosd. Het riool ter plaatse heeft een diameter van 315 mm en heeft voldoende restcapaciteit om de nieuwe woningen op aan te sluiten. Dit betreft echter een tijdelijke oplossing. De gemeente is namelijk voornemens om een groen blauwe zone aan te leggen langs het Grote Kerkepad. In een later stadium zal de noodoverloop vanuit het plangebied worden aangesloten op de hemelwatervoorziening in deze groen blauwe zone.

Uitgangspunt voor het schone hemelwater is dat deze wordt opgevangen binnen het plangebied en (vertraagd) wordt afgevoerd op het gemeentelijk hemelwatersysteem. De infiltratiekratten worden tot dit doel verbonden met de greppel in de centrale groenzone. Deze greppel zal worden voorzien van een overloop. In geval van extreme neerslag kan het overtollige regenwater vanuit de greppel wegstromen via de riolering op het Grote Kerkepad. Het plangebied zal zo worden ingericht dat de greppel op het laagste punt is gelegen en het hemelwater hier naartoe afstroomt.

4.10 Flora en fauna

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

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

4.10.1 Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Brabant

De bouw en het gebruik van de nieuwbouw, de aanleg van parkeerplaatsen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' bevindt zich op een afstand van circa 1,6 kilometer ten zuidoosten van de planlocatie. Externe effecten als gevolg van licht, trillingen en geluid vanwege de voorgenomen ontwikkeling zijn gezien de afstand niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofberekening uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage aan deze toelichting.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Hieruit volgt dat de rekenresultaten voor de gebruiksfase niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Tijdens de aanlegfase komen de emissies wel boven de 0,01 mol/ha/jaar uit. Echter kan gezien de vuistregel volgens de Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 worden gesteld dat significant nadelige effecten zijn uitgesloten op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Soortenbescherming

Een quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd om na te gaan welke effecten de ontwikkeling heeft op de lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Bijbehorende rapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Wezel

De houtsingel op de westgrens van het plangebied fungeert mogelijk als onderdeel van een leefgebied van de wezel. Het plangebied is minder dan 1 hectare groot. Conform de Provincie Noord-Brabant hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen als de hermelijn en de wezel. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel dient er buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen te worden gewerkt. De houtsingel op de westgrens dient daarom buiten de periode 15 maart - 1 september te worden verwijderd.

Vleermuizen

De grote schuur en de loods ten zuiden van het plangenbied bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring en/of doden van vleermuizen en verlies van hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient de aanwezigheid van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol te worden onderzocht.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

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.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen bebouwing is noodzakelijk.

4.11 Parkeren en verkeer

4.11.1 Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke 'Parkeernormennota 2021' (juni 2021).

Parkeerbehoefte

De gemeente Veldhoven hanteert voor het bepalen van de geldende parkeernorm vier verschillende gebiedstypologieën: 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Het plangebied aan het Grote Kerkepad valt onder 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel bevat de berekening van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling volgens het gemeentelijke beleid.

type woning	aantal	norm (p.p./woning)	behoefte (parkeerplaatsen)
koop, huis, vrijstaand	4	2,1	8,4
koop, huis, twee-onder-een-kap	2	2,0	4,0
koop, huis, tussen/hoek	21	1,8	37,8
totaal	**27**	-	**50,2**

Tabel 6: parkeerbehoefte

De berekende parkeereis is inclusief de bezoekersnorm. Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 50,2 parkeerplaatsen.

Parkeercapaciteit

De benodigde parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied te worden gerealiseerd. In onderhavig planvoornemen zal de parkeerbehoefte worden opgelost door de aanleg van opritten bij woningen en de aanleg van twee parkeerkoffers in openbaar gebied. Onderstaande tabel toont een berekening van de totale parkeercapaciteit binnen het plangebied, rekening houdend met de omrekeningsfactor voor parkeren op eigen terrein conform de parkeernota.

parkeervoorziening	aantal	omrekeningsfactor	parkeercapaciteit
garage met lange oprit	4	1,3	5,2
lange oprit zonder garage	2	1,0	2,0
enkele oprit zonder garage	11	0,8	8,8
openbare parkeerplaatsen	36	1,0	36
totaal	-	-	52 parkeerplaatsen

Tabel 7: parkeercapaciteit

In totaal voorziet de planontwikkeling in de realisatie van 52 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 50,2 parkeerplaatsen.

4.11.2 Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de maximale kencijfers voor 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel bevat de berekening.

type woning	aantal	max. kencijfer (mvt/woning/etmaal)	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
koop, huis, vrijstaand	4	8,6	34,4
koop, huis, twee-onder-een-kap	2	8,2	16,4
koop, huis, tussen/hoek	21	7,5	157,5
totaal	27	-	208,3

Tabel 8: verkeersgeneratie

Het planvoornemen leidt tot een toename van maximaal 208,3 motorvoertuigen per etmaal.

Het plangebied wordt via het Grote Kerkepad ontsloten op de Kromstraat. De te verwachten extra verkeersbewegingen kunnen naar verwachting gemakkelijk op de omliggende wegen worden verwerkt aangezien hier geen sprake is van structurele filevorming.

4.12 Milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het onderhavig bestemmingsplan is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie, d.d. 6 juli 2022, is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt verondersteld dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Op basis van deze notitie heeft de gemeente op 27 september ingestemd met deze conclusie.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2 Procedure

5.2.1 Vooroverleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

De provincie Noord-Brabant, Defensie en Gasunie hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt.

Aan de hand van opmerkingen en vragen van Waterschap de Dommel over de conceptversie van de waterparagraaf is het waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt. Op basis hiervan is de toelichting aangepast zodat de huidige en de toekomstige situatie beter in beeld zijn gebracht. Tevens is de benodigde omvang van de toekomstige waterberging opnieuw berekend. De aanleg en instandhouding van deze benodigde waterberging wordt geborgd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting.

5.2.2 Tervisielegging

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

5.2.3 Vaststelling

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

6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00170-0301. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

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

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

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

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 Toelichting op de regels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

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

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3: Groen

Centraal in het plangebied wordt een groenvoorziening gerealiseerd. Om dit te waarborgen is gekozen voor de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals fiets- en/of voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden, kunstwerken, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke. Daarnaast heeft dit bestemmingsvlak de bouwaanduiding 'moestuin'. In aanvulling op bovenstaande is het bouwen van een plantenkas toegestaan.

Artikel 4: Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Gebouwen zijn enkel toegestaan ten behoeve van telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten en fietsenstallingen. Deze zijn overal binnen de bestemming toegestaan. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstobjecten en speeltoestellen.

Artikel 5 t/m 7: Wonen – Aaneengebouwd, Wonen – Geschakeld & Wonen – Vrijstaand

Ten aanzien van de woonbestemming is gekozen om per woningtype een aparte bestemming te maken. In onderstaande tabel is het onderscheid weergegeven.

bestemming	woningtypologie
Wonen – Aaneengebouwd	aaneengebouwde woningen
Wonen – Geschakeld	vrijstaand geschakelde woningen en twee-onder-een-kap woningen
Wonen – Vrijstaand	vrijstaande woningen

Binnen de bestemmingen mag gewoond worden en zijn ook (onder voorwaarden) aan-huisverbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Zo mag niet meer dan 40% en niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen voor deze doeleinden worden gebruikt. Via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk een groter vloeroppervlak hiervoor te realiseren. Verder mag door het gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Bij de regels is een lijst met aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen die in ieder geval zijn toegestaan.

Artikel 8 en 9: Waarde – Archeologie 2 en 3

Conform het archeologiebeleid van de gemeente hebben delen van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3 gekregen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11: Algemene bouwregels

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

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

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

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

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

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

A oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
B natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
C vishouderijen met extramurale bassins;
D extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
E afvalwaterzuiveringsinstallaties.

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

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

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

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 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.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (aanvullend)

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4: Archeologisch PvE

Bijlage 5: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6: Quickscan flora en fauna

Bijlage 7: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2

Verkennend bodemonderzoek (aanvullend)

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4

Archeologisch PvE

Bijlage 5

Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6

Quickscan flora en fauna

Bijlage 7

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl