



BA



Ontwikkeling Grote Kerkepad 4 Veldhoven

Ruimtelijke onderbouwing



Colofon

Titel: Ontwikkeling Grote Kerkepad 4 Veldhoven

Auteur(s): Willem van Wagenberg

Projectnaam: Ontwikkeling Grote Kerkepad 4 Veldhoven

Projectnummer: 19033

Datum: 13 juli 2022

Contactadres voor
deze publicatie: Accent adviseurs
Luchthavenweg 13^E
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	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Planvoornemen	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingstoets	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Geurhinder veehouderijen	26
4.6	Volksgesondheid	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering	28
4.8	Watertoets	29
4.9	Natuurwetgeving	34
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.11	Parkeren en verkeer	38
5	Uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een onbebouwd perceel aan het Grote Kerkepad in Veldhoven te transformeren tot een woningbouwlocatie ten behoeve van één nieuwbouwwoning. De planlocatie valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014' (vastgesteld op 14 april 2015) en heeft 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.

Om de ontwikkeling van de woning mogelijk te maken is besloten om een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Met de toepassing van deze procedure wordt een omgevingsvergunning verkregen voor een passende juridische en planologische regeling. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing

De voorgenenomen planlocatie is gelegen aan het Grote Kerkepad in Veldhoven. Een luchtfoto van de omgeving van de planlocatie en de begrenzing van de planlocatie is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: ligging planlocatie (oranje arcering)

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5108. In totaal heeft de planlocatie een omvang van 683 m². De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: kadastrale begrenzing planlocatie (oranje arcering)

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing start na de inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere beschrijving van het beoogde planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In het vierde hoofdstuk worden relevante omgevingsaspecten verantwoord, onder andere akoestiek, luchtkwaliteit en archeologie. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

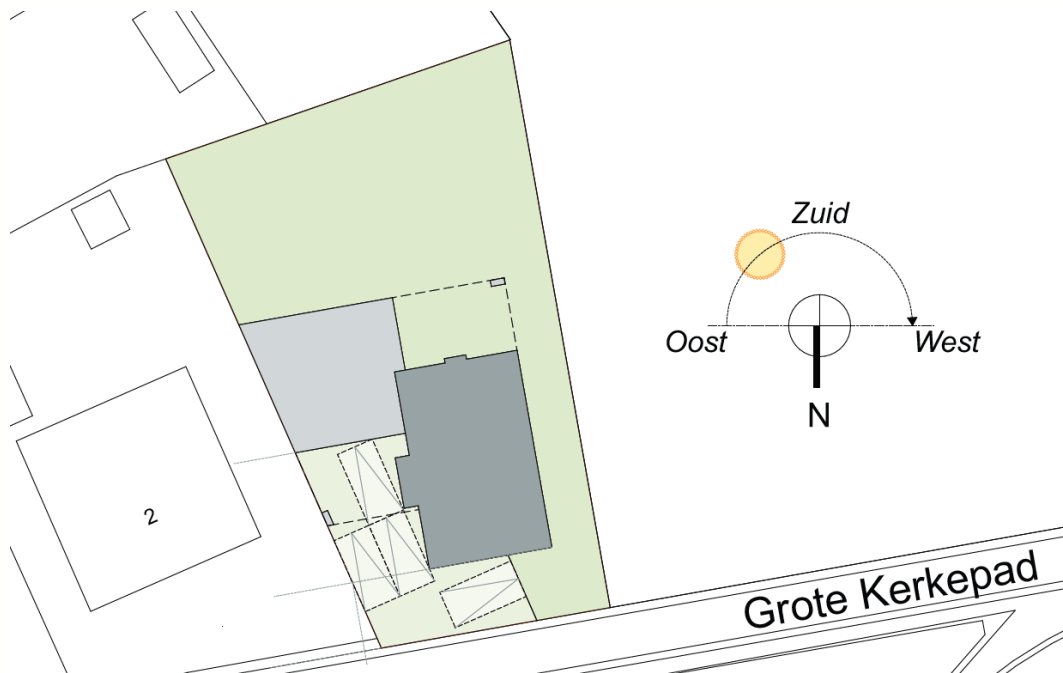
In de huidige situatie is de planlocatie onbebouwd en begroeid met gras. Een gedeelte van de zuidkant van het perceel is verhard, en betreft de fundering van een reeds gesloopte schuur. Figuur 3 geeft de huidige situatie van de planlocatie weer.



Figuur 3: bestaande situatie planlocatie (gezien vanaf het Grote Kerkepad)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de planlocatie bebouwd met een vrijstaande woning. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap en een aanbouw met plat dak. De nieuwe woning krijgt een inrit die aansluit op het Grote Kerkepad. De oprit wordt uitgevoerd in halfverharding en biedt ruimte om enkele voertuigen te parkeren. Een nadere uitwerking van het parkeeraspect is opgenomen in hoofdstuk 4.11 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 4: overzicht inrichting plangebied



Figuur 5: visualisatie toekomstige situatie planlocatie; voorzijde woning (LSL architecten)



Figuur 6: visualisatie toekomstige situatie planlocatie; achterzijde woning (LSL architecten)

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nationale belangen

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

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

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afweging 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. Deze ruimtelijke onderbouwing 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 3.1.4 en 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie lange termijn ambities van het Rijk tot 2040. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2018. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- **Concurrerend:** Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- **Bereikbaar:** Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- **Leefbaar & veilig:** Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities of doelstellingen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening

- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Het planvoornemen omvat de bouw van 1 woning. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

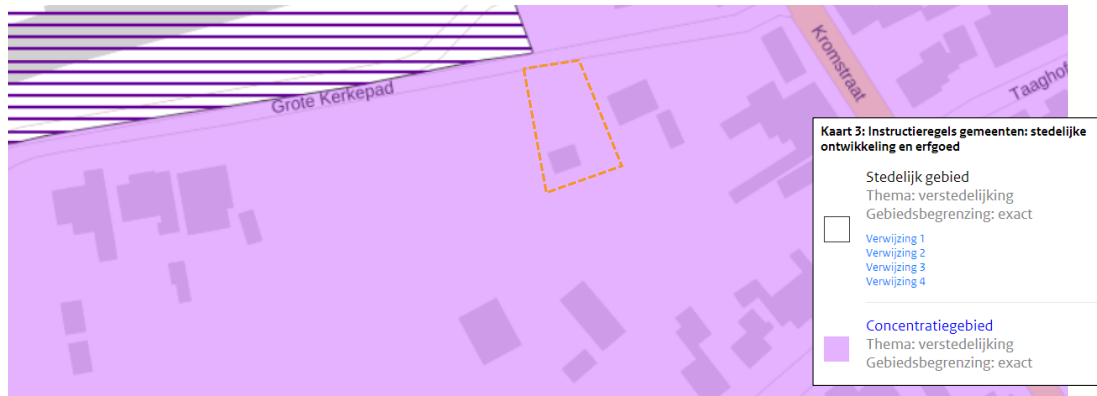
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middellange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** de internationale concurrentiepositie van Brabant is verstrekt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

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 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 7 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking.



Figuur 7: Interim Omgevingsverordening planlocatie

Het stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van de vrijstaande woning binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

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 schaa sprong 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 130% 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 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 behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 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.

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 2020.

plancapaciteit (2021-2030)	hard	zacht	totaal
SGE	15.160	24.350	39.510
Veldhoven	1.465	3.685	5.150

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van één 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.

Analyse

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als 'woonwijk en/of stadse woonstraten'. Per gebied zijn in de Omgevingsvisie aparte ambities beschreven. Voor het gebied 'woonwijk en/of stadse woonstraten' zijn dat onder andere 'aankpak hittestress en wateroverlast', 'sturen op biodiversiteit' en 'inclusieve woonmilieus'.

Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling – het toevoegen van één woning – is de ruimtelijke impact gering. De beoogde ontwikkeling aan bij de gestelde ambities.

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 eind 2022/ 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. De Woonvisie 2022 is een actualisatie van de huidige woonvisie.

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 weggefallen, 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 één koopwoning 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.

De beoogde woning zal worden aangesloten bij het bestaande, dorpse karakter van omliggende woningen. Hiermee wordt de basiskwaliteit bewaakt en de bestaande omgeving gerespecteerd.

Conclusie

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

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

Het is in de wet geregeld dat een ruimtelijke toelichting, onderbouwing of motivatie een paragraaf bevat over de bodemkwaliteit. Deze verplichting staat vermeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor iedere functiewijziging dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Verkennd bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Aeres milieu op 14 februari 2020, en is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het bodemonderzoek heeft aangetoond dat tijdens de veldinspectie geen waarnemingen gedaan zijn die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Bij de veldwerkzaamheden zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met cadmium, nikkel, zink, barium en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de planlocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (geluidsgevoelige objecten).

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geluidsgevoelig object (woning) binnen de geluidzone van de Kromstraat/Sondervick en de Nieuwstraat. In dit kader is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De volledige rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Kromstraat/Sondervick ter plaatse van de beoogde vrijstaande woning de voorkeursgrenswaarde op twee meetpunten op 7,5 meter hoogte met 1 dB wordt overschreden. Aangezien ter plaatse een onbenoemde ruimte, en geen verblijfsruimte wordt vergund is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de Goorstraat, Grote Kerkepad en de Europalaan geldt dat er sprake is van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt zijn in onderstaande tabel opgenomen.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35 dagen	<35 dagen	<35 dagen

tabel 1: resultaten NSL monitoringstool

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat één woning en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

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. De rechthoeken geven op de beide kaarten de planlocatie weer. 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 figuur 8 en 9.



Figuur 8: planlocatie risicokaart.nl



Standaardadvies voor ruimtelijke plannen (grijs)

Figuur 9: planlocatie via Omgevingsportaal

Vervolgens is er gekeken naar de richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen. Het gaat bij deze planlocatie om de realisatie van één woning; er zullen dus minder dan 50 mensen worden toegevoegd aan de planlocatie. Daarnaast laten figuren 8 en 9 zien dat er geen risicobronnen zijn in de directe omgeving van de planlocatie. Een standaardadvies is in dit geval voldoende en er is geen maatwerkadvisering nodig in de vorm van nader onderzoek voor deze planlocatie omtrent externe veiligheid.

In aanvulling op bovenstaande wordt opgemerkt dat het nabijgelegen tuincentrum Coppelmans consumentenvuurwerk opslaat en rond de jaarwisseling verkoopt. De te realiseren woning ligt echter buiten de veiligheidsafstanden van vuurwerkopslag zoals omschreven in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

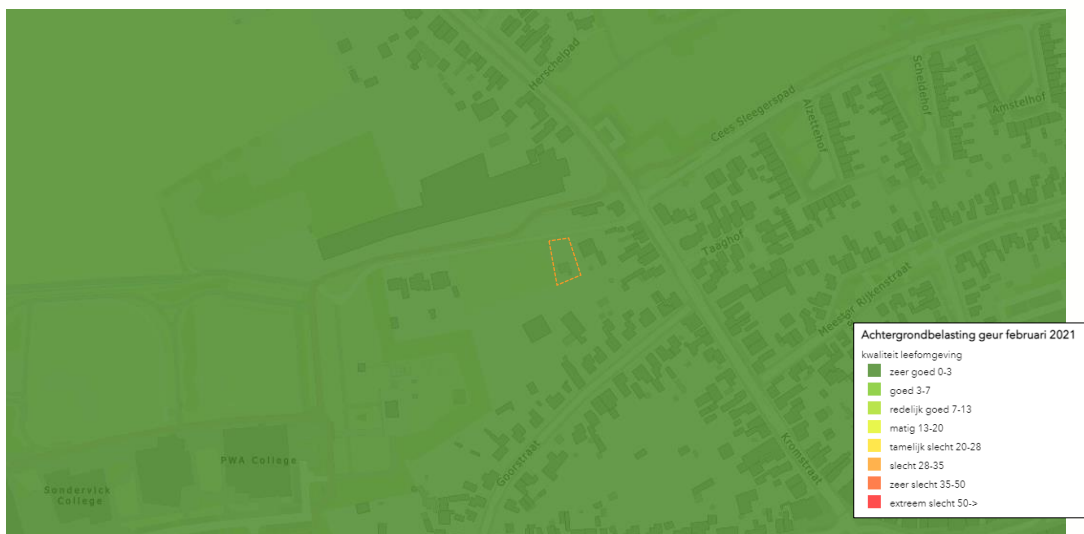
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 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 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

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 circa 35 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

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Watertoets

Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

4.8.1 Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) is te lezen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Het doel is een goed, veilig en gezond woon- en vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige bewoners en bedrijven creëren, met behoud van voldoende natuurlijke hulpbronnen voor toekomstige generaties.

Uitgangspunten bij het Provinciale Milieu- en Waterplan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving.
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers.
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen.
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Bij het PMWP wordt gebruik gemaakt van de PPP-methode: People (sociaal-cultureel kapitaal), Planet (ecologisch kapitaal, waaronder bodem, lucht en water) en Profit (economisch kapitaal). De provincie wil vooruitgang boeken, waarbij de drie kapitalen in balans zijn. In het PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, maar die kan niet los gezien worden van de onderdelen People en Profit.

In samenwerking met de gemeenten en waterschappen wordt een aanpak uitgewerkt voor 'de gezonde stad en ommeland'. Hierbij worden onderwerpen als fijnstof, hittestress en Smart and Green Mobility meegenomen. Bij de gebiedsgerichte aanpak wordt het thema gezondheid meegenomen en de informatie wordt beschikbaar gesteld. De milieu- en waterkwaliteit wordt geborgd of daar waar nodig verbeterd.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke thema's uit het PMWP aan de orde.

Waterbeheerprogramma

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige 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 gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 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

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater
- zorgplicht hemelwater
- zorgplicht grondwater

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

Op basis van gemeentelijk beleid geldt een compensatieverplichting wanneer de toename aan verharding tussen de 250 en 2.000 m² bedraagt. De gemeente hanteert voor deze gemeentelijke compensatieverplichting voor de toename van het verhard oppervlak een compensatienorm van 42 mm/m² binnen het te ontwikkelen plangebied.

4.8.2 Huidig watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt tussen de 1 en 1,20 meter onder maaiveld (bron: bodemdata.nl, WUR).

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

4.8.3 Waterbergingsvoorziening

Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een vrijstaande woning. De gehele tuin blijft vrij van verharding en biedt daarmee voldoende ruimte om water te laten infiltreren in de bodem. De oprit en de parkeerplaatsen zullen ten behoeve van waterinfiltratie worden uitgevoerd in halfverharding in de vorm van grind. Om wateroverlast op de omgeving te voorkomen wordt tevens het gehele perceel met circa 30 cm opgehoogd zodat dit gelijk komt te liggen met het peil van het naastgelegen perceel.

Bergingsopgave

Om te bepalen of compenserende maatregelen nodig zijn, is een vergelijking gemaakt tussen het aantal vierkante meter verhard oppervlak in de bestaande situatie en de toekomstige situatie.

	bestaande situatie	toekomstige situatie
bebouwing	0 m ²	170 m ²
erfverharding (50% verharding)	0 m ²	40 m ²
totaal	0 m²	210 m²

tabel 3: vergelijking verhard oppervlak

Er vindt naar verwachting een toename van het verhard oppervlak plaats van 210 m². Via de compensatieverplichting van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Veldhoven kan de vereiste compensatie worden berekend. Dit door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 42 mm. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

Op basis van deze gegevens dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 8,82 m³ (210 m² x 1 x 0,042 m) te worden gerealiseerd.

Ontwerp waterbergingsvoorziening

De benodigde waterbergingsvoorziening zal in de vorm van een wadi op de achterzijde van het perceel (zuidzijde) gerealiseerd worden. Hiermee wordt geborgd dat overtollig water op een veilige manier binnen het plangebied opgevangen kan worden. Daarnaast geeft een bovengrondse waterbergingsvoorziening ruimtelijke kwaliteit aan het plan; zo heeft het onder andere een esthetische en ecologische waarde.

Bij het berekenen van de oppervlakte van de wadi wordt rekening gehouden met de GHG (1 – 1,20 meter), een droogtelegging van 20 cm en de benodigde capaciteit van 8,82 m³. Deze getallen resulteren in een oppervlakte tussen de 9 en de 11 m². Gezien de grootte van het perceel is er voldoende ruimte om een wadi tussen de 9 en 11 m² aan te leggen.

Daarnaast kent het perceel in de toekomstige situatie weinig erfverharding waardoor in aanvulling op de wadi, overtollig water ook in de bodem kan infiltreren. Water zal daarmee ook geen onevenredige overlast op omliggende percelen veroorzaken.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in het Grote Kerkepad geloosd worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.9 Natuurwetgeving

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden.

Een quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Aeres Milieu op 29 januari 2020. Bijbehorende rapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In dit onderzoek is nagegaan welke effecten de ingreep, het bouwen van een vrijstaande woning, heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

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 4.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de gebruiksfase. Hieruit volgt dat de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Het doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

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.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

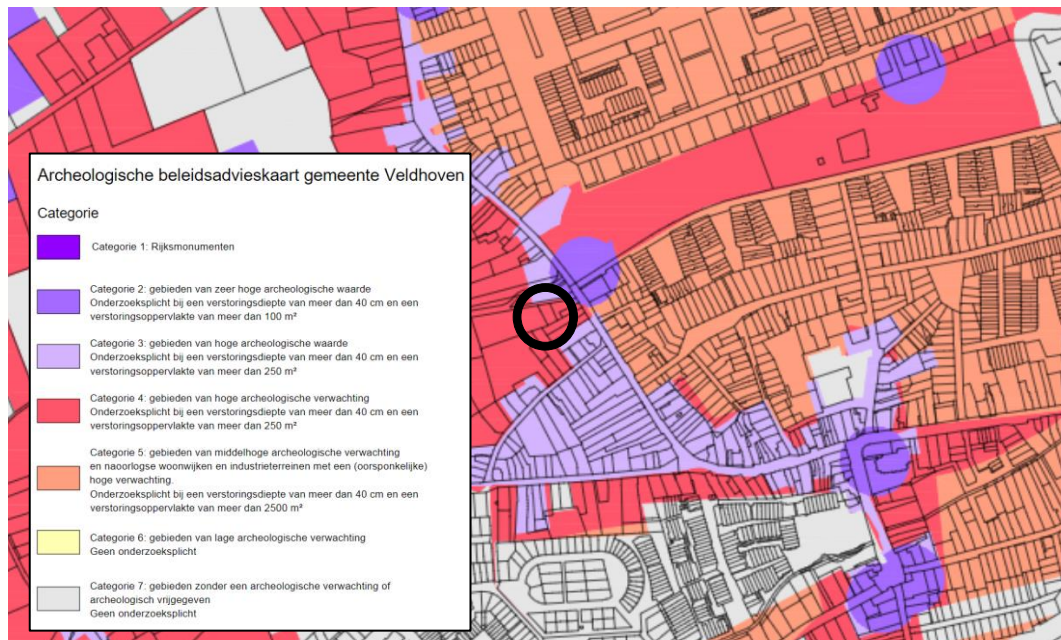
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

De gemeente Veldhoven heeft ter bescherming van het archeologische erfgoed, archeologiebeleid opgesteld. Het doel hiervan is om de waardevolle archeologische resten onderdeel te maken van de geschiedenis en identiteit van Veldhoven en dit erfgoed te behouden voor toekomstige generaties. Op basis van dit archeologisch beleid zijn verschillende archeologische niveaus te onderscheiden; gebieden met een hoge, middel-hoge of lage verwachting. Deze verwachtingswaarden zijn opgenomen in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Aan de basis van de dubbelbestemming ligt de archeologische beleidsadvieskaart uit 2014. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart, met aanduiding van het plangebied (zwarte cirkel).



Figuur 11: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven (2014)

Conform deze dubbelbestemming wordt een archeologisch onderzoek verplicht gesteld bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 0,4 m¹. Als één van beide ondergrenzen niet wordt overschreden, dan is een archeologisch onderzoek niet verplicht.

In het onderhavige geval wordt de oppervlakteondergrens van 250 m² niet overschreden. De totale oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt circa 182 m². Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart, met aanduiding van het plangebied (zwarte cirkel).



Figuur 12: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Veldhoven

Het plangebied grenst aan het historische lint. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op dit historische lint. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling tast derhalve geen cultuurhistorische waarden aan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 4 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	1	2,1	2,1
totaal	1	-	2,1

tabel 2: berekening parkeerbehoefte

De berekende parkeereis is inclusief de bezoekersnorm. Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 2,1 parkeerplaatsen.

Parkeervoorziening

De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In onderhavig planvoornemen zal een parkeervoorziening in de vorm van een oprit worden gerealiseerd. Onderstaande afbeelding toont de ligging van deze parkeerplaatsen. P4 zoals ingetekend op onderstaande afbeelding zal komen te vervallen.



Figuur 13: parkeeroplossing

In totaal worden drie parkeerplekken voorzien op eigen terrein. Echter dient deze theoretische parkeercapaciteit conform het gemeentelijk beleid omgerekend te worden. In praktijk blijkt dat deze theoretische parkeerruimte niet altijd gebruikt wordt voor het parkeren van een voertuig. Hiervoor hanteert de gemeente Veldhoven de volgende rekenwaarden:

parkeervoorziening	aantal in plangebied	theoretisch aantal parkeerplaatsen	berekeningsaantal parkeerplaatsen	totaal aantal parkeerplaatsen
dubbele oprit (P1 + P2)	1	2	1,8	1,8
enkele oprit (P3)	1	1	0,3	0,3
totaal	2	-	-	2,1

Tabel 3: berekeningsaantal parkeerplaatsen

In totaal voorziet de planontwikkeling in de realisatie van 2,1 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 2,1 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	1	8,6	8,6
totaal	1	-	8,6

Tabel 4: berekening maximale verkeersgeneratie

Het planvoornemen leidt tot een toename van maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal.

Het perceel 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.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Veldhoven geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst sluiten over onder andere het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder over een dergelijke vergunning vooroverleg dienen te plegen, in ieder geval met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

5.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn de stukken behorende tot deze ruimtelijke onderbouwing op 9 mei 2022 toegestuurd naar diverse instanties. Gasunie, Defensie en Provincie Noord-Brabant stemmen in. Waterschap De Dommel had naar aanleiding van de waterparagraaf nog enkele opmerkingen.

De eerder voorgestelde oplossingsrichting voor ondergrondse infiltratiekranten had niet de voorkeur van het waterschap. Dit is aangepast. In plaats daarvan wordt gekozen voor infiltratie in de bodem. De beoogde oprit en parkeerplaatsen zullen in halfverharding (grind) worden uitgevoerd. Daarnaast werden er zorgen geuit over het verschil in hoogte tussen het plangebied en het naastgelegen bebouwde perceel. Om wateroverlast te voorkomen wordt het plangebied in zijn geheel opgehoogd zodat dit in peil gelijk is met het naastgelegen perceel. Paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E **T** 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven **I** accentadviseurs.nl