



GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Schippershof, Oerle

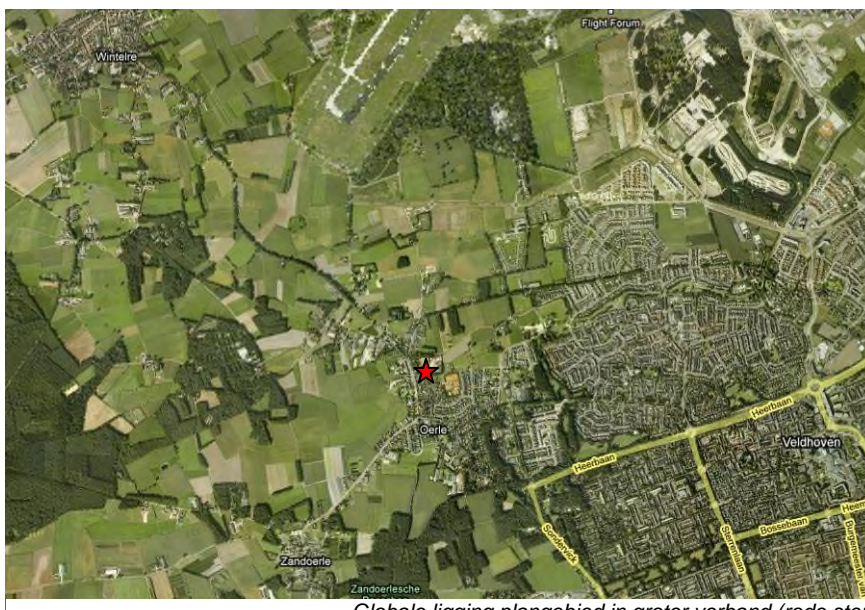
Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4.	Leeswijzer.....	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Historie	6
2.2.	Ruimtelijke structuur	6
2.3.	Functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER.....	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.	PLANBESCHRIJVING	19
4.1.	Stedenbouwkundig plan	19
4.2.	Groen.....	20
4.3.	Verkeer & parkeren	21
4.4.	Beeldkwaliteit.....	24
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1.	Milieu	25
5.2.	Waterhuishouding.....	33
5.3.	Flora & fauna	41
5.4.	Archeologie & cultuurhistorie	44
5.5.	Leidingen	49
5.6.	Eindhoven Airport	49
6.	JURIDISCH PLAN.....	55
6.1.	Inleiding	55
6.2.	Bestemmingsregels	55
6.3.	Algemene regels.....	61
6.4.	Overgangsregels en slotregel.....	62
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	63

8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	64
8.1.	Overleg	64
8.2.	Zienswijzen	65



*Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>*

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Oliehandel Schippers aan de Oude Kerkstraat 42 - 42a te Oerle in Veldhoven is een bedrijf waarvan zowel de gemeente Veldhoven als de oliehandel zelf van mening zijn dat de verplaatsing naar een bedrijventerrein zeer wenselijk is. Het terrein, dat nu in gebruik is als privé-woning en industrieterrein, is een dissonant in de dorps structuur. Het bedrijf belast de woonomgeving en de rommelige uitstraling van het terrein geeft geen fraaie aanblik. Het terrein wordt gebruikt door zwaar materieel en voor opslag.

Om wat aan deze situatie te doen wordt het bedrijf verplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein Habraken. Voorwaarde voor de verhuizing van Oliehandel Schippers is dat de ondernemer probleemloos zijn bedrijf kan verplaatsen, continueren en uitbreiden op de nieuwe locatie.

Mede om de financiële gevolgen van die verplaatsing op te vangen wordt het terrein aan de Oude Kerkstraat 42 - 42a herontwikkeld voor woningbouw onder de naam "Schippershof".

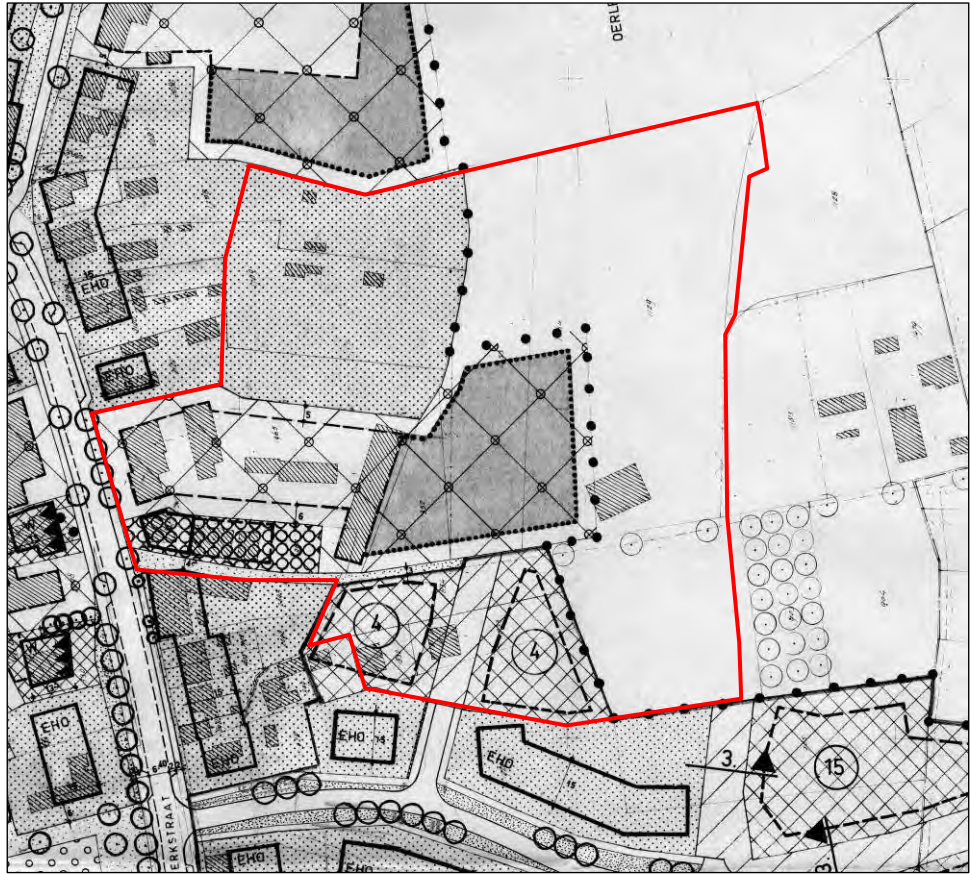
In het plangebied worden in totaal 94 woningen ontwikkeld: 41 appartementen, 14 geschakelde vrijstaande woningen, 28 twee-onder-één-kap woningen, 3 vrijstaande woningen en 8 patiowoningen, inclusief ondersteunende voorzieningen. De gemeente is bereid medewerking aan dit initiatief te verlenen.

Het plan kan juridisch/planologisch mogelijk gemaakt worden door het opstellen van een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

Het plangebied ligt aan de Oude Kerkstraat binnen de bebouwde kom van Oerle aan de westkant van Veldhoven en heeft een oppervlakte van ongeveer 2 ha. De entree van het gebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Oude Kerkstraat. Het grootste deel van het plangebied ligt direct ten oosten van deze weg.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rundgraaf aan de noordzijde, een weide met boomgaard aan de oostzijde, de Daalseweg (en enkele kleine percelen direct ten zuiden daarvan) aan de zuidzijde en de Oude Kerkstraat aan de westzijde.



Fragment van het geldende bestemmingsplan Oerle met globaal aangegeven het plangebied Schippershof

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Historie

Oerle is één van de vier oude kerkdorpen waaruit de gemeente Veldhoven is gevormd. Het dorp ligt, ruimtelijk gescheiden door een groene zone, nog enigszins los van de rest van de kern, en heeft een duidelijke relatie met het omliggende buitengebied. Oerle is ontstaan als nederzetting met lintbebouwing langs de Kerkstraat en de Sint Janstraat. Deze ontstaansgeschiedenis is nog steeds goed terug te zien in de huidige opbouw van het dorp, dat sterk langs deze doorgaande wegen is georiënteerd. Het dorp is in de loop van de jaren, aanvullend op de van oorsprong aanwezige kenmerkende linten, sterk uitgebreid met woonbebouwing. De meest recente nieuwbouw betreft de wijk ten oosten van het tennispark van Oerle.

2.2. Ruimtelijke structuur

Het authentieke Oerle (Kerkoerle) is van de vier kerkdorpen Zeelst, Veldhoven-Dorp, Meerveldhoven en Oerle, wellicht nog het beste leesbaar in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht. Van oorsprong onderscheiden we binnen de structuur van Oerle: Kerkoerle en de gehuchten: Berkt, Hoogeind, Scherpenering, Zittard, Vliet, Toterfout, Halfmijl en Zandoerle. De lintbebouwing in Oerle (Kerkoerle) vormt de ruggengraat van de ruimtelijke structuur.

Binnenkomend vanaf de Heerbaan over de St. Janstraat valt de riante groene setting op. Parkachtige tuinen evolueren in ruime villabouw binnen de lintstructuur, onderbroken door de opvallende aanwezigheid van vele en omvangrijke groenelementen. De parochiekerk St. Jan-de-Doper staat extensief op de overgang van de Nieuwe naar de Oude Kerkstraat in het centrum van Oerle. De historische radiaal Oude Kerkstraat kent een verdichte lintbebouwing, waar van oudsher de belangrijkste functies plaatsvonden. Vervolgen we de Oude Kerkstraat in noordelijke richting naar het Hoogeind en Scherpenering (langs het plangebied), dan komt de landschappelijke structuur nadrukkelijker naar voren.

Landmarks in de Oerse structuur zijn de kerk, de molen op het Hoogeind, het voormalige KI gebouw, de watermolen aan de Zandoerleseweg, de gehele groene setting binnen Oerle en in mindere mate de lagere school aan de Oude Kerkstraat.

De hedendaagse schaal van verzakelijking en verstedelijking krijgt vorm op het nieuwe bedrijventerrein Habraken als voortzetting van de ambities rond met name Eindhoven Airport en de uitbreidingswijk Meerhoven.

De westzijde van Oerle centrum wordt gedomineerd door de agrarische en landschappelijke elementen, die tot in de kern ervaarbaar zijn. De



oostzijde rond "De Berkt" is nagenoeg opgenomen in de wijk Heikant, die op haar beurt de uitbreidingsdrang van de gemeente Veldhoven symboliseert.



De belangrijkste inbreiding heeft plaatsgevonden tussen "De Berkt" en de Oude Kerkstraat, gesitueerd ten noordoosten van het kerkplein: riantere vrije sector woningbouw overheerst.

De ontsluiting is historisch van karakter en wordt nog steeds door de volgende wegen bepaald: de Nieuwe en Oude Kerkstraat, de Sint. Janstraat en de Zandoerleseweg, in feite een viersprong vormend. Onder andere door de afbraak van het voormalige klooster aan de Oude Kerkstraat, heeft de kwaliteit van de hoofdopzet aan kracht verloren.



Omgeving plangebied.

De Oude Kerkstraat vormt samen met de Nieuwe Kerkstraat het hoofdlint van Oerle. Aan de oostzijde van dit lint is het plangebied gelegen. De zuidkant van het plan wordt begrensd door de woningen aan de Berthastraat en de tennisvelden aan het "Smidsvuurke". Aan de oostzijde bevindt zich vooralsnog een agrarische, landschappelijke structuur met verderop gelegen "De Berkt" en de Vilderstraat. De noordzijde van het plangebied wordt letterlijk begrensd door de Rundgraaf. De Rundgraaf vormt de aanzet tot een groene ader die doorloopt tot aan de wijk "De Polders" aan de noordoost zijde van Veldhoven. Ten noorden van de Rundgraaf is een groene buffer gedacht alvorens het bedrijventerrein Habraken aanvangt.



Het plangebied aan de Oude Kerkstraat 42 - 42a is nu in gebruik als privé-woning en bedrijventerrein voor Oliehandel Schippers en vormt een dissonant in de lintstructuur van de Oude Kerkstraat. De Daalseweg is samen met de Oude Kerkstraat de hoofddrager van het plangebied.



Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers

Voor een gebied ten zuiden van de kern Oerle heeft de gemeente plannen voor de bouw van ongeveer 300 woningen. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 17 mei 2011 het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' vastgesteld.. De ontwikkeling van Oerle-zuid vormt de eerste uitwerking van het Masterplan Veldhoven West en maakt deel uit van de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft in de regio Zuidoost Brabant.



2.3. Functionele structuur

Het plangebied is voor het overgrote deel bedrijfsmatig in gebruik. Het terrein wordt gebruikt door zwaar materieel en heeft een opslagfunctie. In de directe omgeving van het plangebied domineert de woonfunctie. In de directe nabijheid komen verscheidene agrarische of daarvan afgeleide functies voor. De lagere school is door haar verschijningsvorm duidelijk aanwezig aan de Oude Kerkstraat. Pal naast het plangebied

(zuidoostzijde) liggen de tennisvelden van Oerle. Op niet al te grote afstand ten noorden van het plangebied wordt het nieuwe bedrijventerrein Habraken ontwikkeld.

Ontsluiting & parkeren

De hoofdontsluiting van Oerle en ook van het plangebied wordt gevormd door de Oude Kerkstraat en de Sint Janstraat, die aansluit op de Heerbaan richting Eindhoven. De andere zijde van de Oude Kerkstraat loopt door richting Wintelre en vervolgens naar Oostelbeers en Oirschot. Via de Zandoerleseweg kan men de Kempen bereiken: Zandoerle, Knegsel, Eersel, etc.

Om de kern van Oerle en Veldhoven-dorp te ontlasten en om goede ontsluitingsmogelijkheden te creëren voor het uitbreidingsgebied Zilverackers zal een Westelijke Ontsluitingsroute ten westen van de kern Oerle en Veldhoven worden gerealiseerd. Hiertoe zal onder andere de Oersebaan verlengd worden en aantakken op de verlenging van de Heerbaan. De bedoeling is dat uiteindelijk een aansluiting met de A67 wordt gerealiseerd. Over de invulling van deze aansluiting vinden op dit moment nog nadere studies plaats.

Om de Westelijke Ontsluitingsroute mogelijk te maken is inmiddels het bestemmingsplan 'Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute' bij uitspraak van 27 april 2011 van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State onherroepelijk geworden. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Zilverbaan, 2e fase Westelijke Ontsluitingsroute' door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgesteld.



De Nieuwe Kerkstraat leidt naar de Heikant en was van oudsher de route tussen Gestel (Eindhoven) en Middelbeers. De Daalseweg is een authentieke veldweg tussen de Oude Kerkstraat en "De Berkt". De Oude Kerkstraat kent ter hoogte van het plangebied naast de doorgaande verkeersroute voor gemotoriseerd verkeer een tweezijdig fietspad en een tweezijdig voetpad voor langzaam verkeer. Aan de Oude Kerkstraat vindt het parkeren hoofdzakelijk plaats op eigen terrein. In de inbreidingswijk rond "De Welle" wordt tevens nadrukkelijk op de openbare weg geparkeerd. De tennisvelden aan het Smidsvuurke hebben een eigen parkeervoorziening. Voor het overige zijn de kavels van dien aard dat parkeren nagenoeg altijd op eigen erf plaatsvindt.

Groen

De Oude Kerkstraat is qua groenvoorziening aangewezen op de particuliere voortuinen, enkele bomen aan de openbare weg en een aantal groene elementen, zoals ter hoogte van de lagere school. De directe omgeving van het plangebied is voor meer dan de helft omzoomd door groene, landschappelijke elementen: de achtertuinen van de lintbebouwing aan de Oude Kerkstraat, de Rundgraaf met daarachter het weidelandschap, alvorens het bedrijventerrein Habraken begint en de

landbouwgronden en boomgaard in de richting van "De Berkt". Het tennisveld wordt aan het zicht onttrokken door groen. Het plangebied zelf is semi-verhard of geheel verhard en kent een schrale groenstructuur.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe. De snelle bevolkingsgroei zoals we die gewend zijn, is voorbij. Ruim de helft van de gemeenten ondervindt binnenkort al de gevolgen van een krimpende bevolking. In de meeste gebieden zal de behoefte aan meer kantoren, bedrijfslocaties en woonwijken een stuk kleiner zijn dan in de afgelopen decennia. De veranderende behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. Dit maakt de financiële ruimte voor nieuwe plannen en projecten beperkt.

Uniek aan Nederland is de ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied. Ook in cultuurhistorisch opzicht en op het gebied van natuur heeft ons land veel te bieden. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig die bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor

kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaagen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen, 10) Ehs, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant en Verordening Ruimte

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is vastgesteld op 17 december 2010 en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

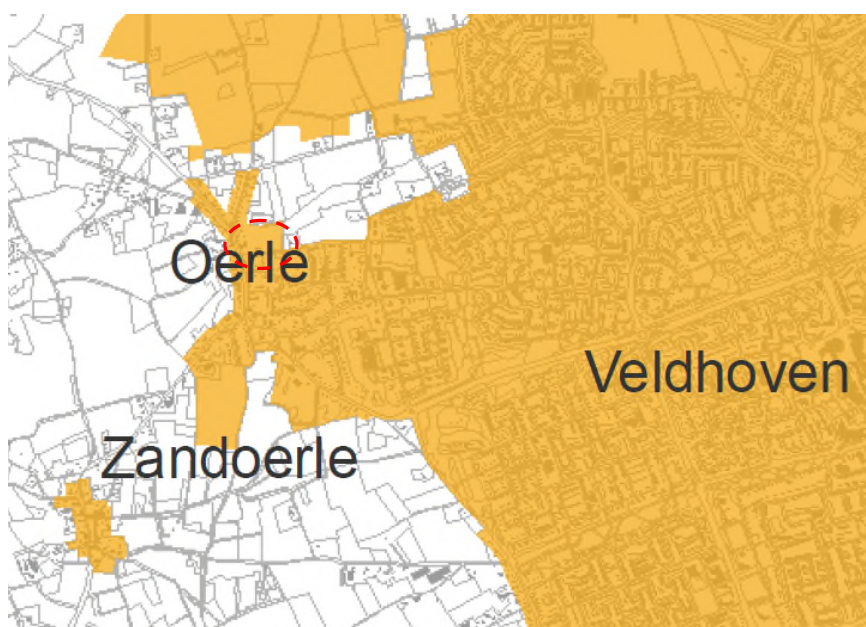
Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden stelt de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied verbeeld op kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden

gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. In feite gaat het hier om toepassing van de zogenaamde SER-ladder:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Het plangebied Schippersshof is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbinnen de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – kan voorzien in stedelijke ontwikkeling.



3.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de nieuwe ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Veldhoven beschreven.

Veldhoven is ontstaan uit vier kerkdorpen; Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle. De vier dorpen vormen een samenhangend stelsel van kernen en dorpslinten, rondom de nieuwere delen van Veldhoven. Net buiten de bebouwde kom van Veldhoven bevindt zich tevens het dorp Zandoerle. Schaal, herkenbaarheid en historie zijn in de

voormalige dorpen van groot belang. In de kernen is een gevarieerd woningaanbod aanwezig, gecombineerd met de van oorsprong aanwezige functiemenging van wonen met kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid. De voormalige kerkdorpen zijn organisch gegroeid en hebben een vrij extrovert karakter. In de loop der tijd hebben diverse in- en uitbreidingen aan de oorspronkelijke kernen plaatsgevonden. Behalve deze overeenkomstige dorps eigenschappen, hebben de kernen een herkenbare eigen uitstraling en identiteit.

Voor de komende jaren staat een flinke woningbouwopgave op het programma. Veldhoven zal tevens voor een belangrijk deel ook een opvangfunctie hebben voor de groei van Eindhoven, waarbij de beide steden complementair zullen zijn. Volgens het Regionale Structuurplan heeft Veldhoven voor de woningbouw van 2005 tot 2030 als bouwtaak het ontwikkelen van ruim 5600 woningen. Ruim 2000 woningen zullen op diverse inbreidingslocaties worden gerealiseerd. Deze locaties zijn reeds binnen de gemeente bepaald.

Oerle

Oerle, in de volksmond Oers geheten, is een kern die zich ruimtelijk zelfstandig presenteert, al is/wordt deze kern aanzienlijk uitgebreid. In het kader van de uitbreidingsgebied Zilverackers wordt woonbebouwing aan de zuidzijde van het dorp toegevoegd, wat positieve gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid van de bestaande voorzieningen in Oerle. Tevens wordt er ruimte gemaakt voor de (her)vestiging van onder andere agrarische en agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen in het gebied 'Hoogackers'. Het gaat daarbij met name om bedrijven die op dit moment zijn gesitueerd in het overige gedeelte van Zilverackers waar het betreffende bedrijf niet kan worden gehandhaafd en moet worden verplaatst naar een andere locatie.

Ontwikkelingen

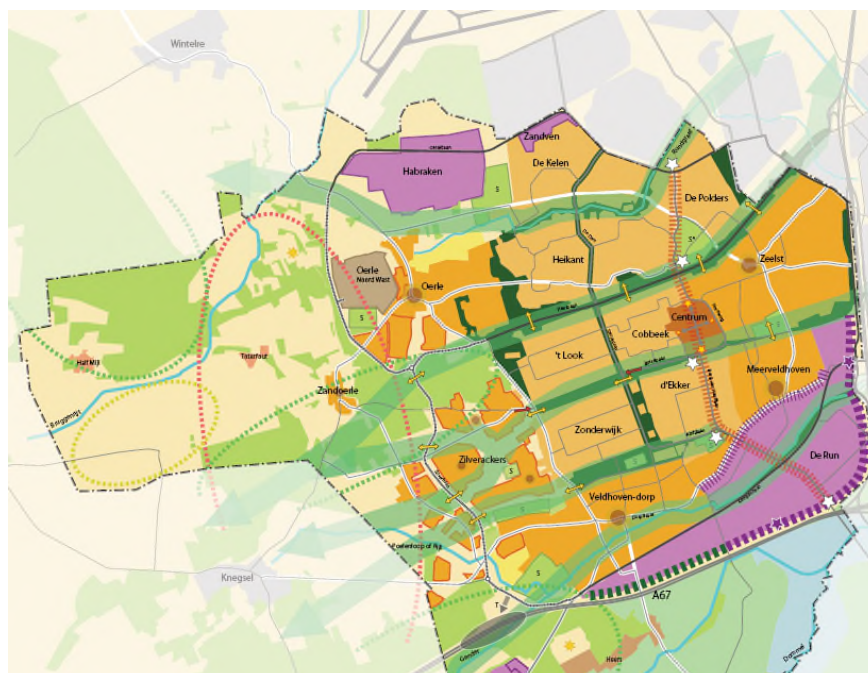
De dorps identiteit en structuur staan onder druk doordat de voormalige dorpen zijn opgenomen in de stedelijke structuur van Veldhoven. Het is van belang dat de kernen hun bestaande (cultuurhistorische) kwaliteiten behouden en een eigen identiteit vasthouden en versterken. De voormalige kerkdorpen geven immers een uniek karakter aan Veldhoven.



Uitsnede plankaart ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Dat is niet eenvoudig, zeker daar waar het lintstructuren naar het buitengebied betreft, zoals bij Oerle en Zandoerle. Op de plankaart zijn de grenzen van de dorpsstructuren indicatief weergegeven, afgestemd op de feitelijke situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de

eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context. Daarnaast vindt in het kader van Zilverackers al een aanvulling van de dorpsstructuur van Oerle en Veldhoven-Dorp plaats, waarbij een balans tussen bebouwd en onbebouwd is gevonden. De grenzen worden zorgvuldig bewaakt, onder andere door het omliggende groen een kwalitatieve betekenis te geven. In aanvulling daarop zijn er enkele gebieden aanwezig waar nog ruimte is voor een kwalitatieve afronding. Voor het plangebied is vooral van belang dat kwalitatieve afrondingen mogelijk zijn ten noordoosten van Oerle rekening houdend met de aanwezige landschappelijke waarden. Deze is indicatief op de plankaart aangegeven als 'zoekzone afronding' (gele arcering op de afbeelding hiernaast).








LEGENDA







Buitengebied

-  Bestaand bos
-  Kempenlandschap
-  Beekdallandschap
-  Oerle Noord West (te realiseren)
-  Boszone
-  Landbouwzone
-  Recreatiezone
-  Natte natuurparel
-  Buurtschap
-  Bovenlokale voorzieningen





Groenstructuur

-  Groengebieden
-  Groene structuren
-  Sportvelden
-  Verbinding langzaam verkeer
-  Ruimtelijke verbinding


Verkeersstructuur

-  Wegen
-  Hoofdontsluiting
-  Hoofdontsluiting (te realiseren)
-  Historische structuren
-  Transferium
-  Zoeklocatie aansluiting A67




Dorpsstructuur

-  Dorpsstructuur
-  Dorpskern
-  Zoekzone afronding
-  Zilverackers (te realiseren)

Planmatige uitbreidingen

-  Planmatige uitbreidingen

City Centrum

-  City Centrum
-  Accent Centrum
-  Verbinding accenten

Woonvisie 2010 - 2014

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Woonvisie 2010-2014' vastgesteld.

Op 17 december 2010 heeft de regiораad (SRE) het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 voor de regio vastgesteld. De aantallen te bouwen woningen zijn gebaseerd op de provinciale 'bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant, actualisatie 2008'. In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is opgenomen dat Veldhoven voor die periode een bouwtaak heeft om netto 2217 woningen aan de voorraad toe te voegen. Aanvullend heeft het dagelijks bestuur van het SRE Veldhoven groen licht gegeven om haar programma van 1-1-2010 dat meer woningen omvatte (2.867) uit te voeren. Binnen het stedelijk gebied vindt sturing plaats zodat het totaal aantal toe te voegen woningen in lijn ligt met de provinciale prognoses 2008.

Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid, zowel in de huur als de koop. Eenderde van het programma bestaat uit huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (circa 1.000 woningen, uitgaande van 3.100 woningen in totaal), waarvan bijna tweederde betaalbaar.

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 wordt geconcludeerd dat voor de randgemeenten nadrukkelijker wordt ingezet op het toevoegen van sociale woningen en dan met name sociale huurwoningen. Afspraak is dat een substantieel deel van de gerealiseerde sociale sectorwoningen een huurwoning moet zijn. Dit programma omvat 19% betaalbare huurwoningen en 10% sociale koopwoningen. Hierbij is rekening gehouden met de huidige economische situatie. De hierboven genoemde flexibiliteit is van toepassing: bij een veranderende vraag uit de markt verschuift de verhouding tussen huur en koop.

Met het oog op de huidige economische crisis is aandacht voor fasering en hiervoor genoemde flexibiliteit nodig. Op die manier kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de vraag als gevolg van de economische situatie.

Kwaliteit van de woningen staat voorop. Kwaliteit zit in het oppervlak, de uitstraling en de aanpasbaarheid (levensloopbestendigheid) van de woning, maar ook in de energiezuinigheid en duurzaamheid. Kwaliteit reikt verder: het gaat ook om de woonomgeving: toegankelijk, groen, met voldoende voorzieningen, herkenbaarheid en identiteit. Uitgangspunt is levensloopbestendigheid en de duurzaamheidseisen zoals neergelegd in bijvoorbeeld de duurzaamheidsvisie Zilverackers. Een al te groot eisenpakket kan conflicteren met betaalbaarheidswensen. Bij duurzaamheid wordt de relatie

gelegd met energielasten. Wat betreft levensloopbestendigheid wordt een relatie gelegd met de beoogde klantgroep, het marktsegment en het woonmilieu.

De afweging tussen de gewenste kwaliteiten en de prijs wordt per project gemaakt.

Bluswatervoorziening

In de *Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven*, heeft de brandweer van Veldhoven regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Voor het plan Schippershof zijn, in nauw overleg met de gemeente Veldhoven, het waterschap De Dommel en Oliehandel Schippers enkele uitgangspunten vastgesteld. De belangrijkste zijn als volgt:

- de stedenbouwkundige opzet en de architectuur sluiten qua structuur, morfologie en materialisatie direct aan op en worden afgeleid van de bestaande dorpskarakteristiek in Oerle;
- het nieuwe plan aan de Oude Kerkstraat moet duidelijk herkenbaar zijn: de realisatie van een poortfunctie, die leidt tot een heldere markering;
- de authentieke Daalseweg respecteren;
- de Rundgraaf mag zover als nodig gedempt worden;
- het woningbouwplan moet volkshuisvestelijk voorzien in een grote diversiteit; doelgroepen zijn: gezinnen, senioren, alleenstaanden, mindervaliden, starters, etc. in verscheidene inkomenscategorieën;
- het plangebied helder verankeren in de bestaande structuren van de Oude Kerkstraat - Daalseweg - Rundgraaf met een éénduidig leesbare verkavelingstructuur. Deze moet bijdragen aan de samenhang om orde en rust te scheppen in het plangebied;
- ontsluiting vindt plaats via één hooftontsluiting op de Oude Kerkstraat;
- zowel aansturen op intensieve als extensieve bebouwing;
- er moet sprake zijn van sterk gedefinieerde overgangen tussen openbare ruimte en privé, gesitueerd aan éénduidige routes;
- levensloopgeschikt bouwen.

Concept

Er is voor gekozen het plangebied niet via de Daalseweg te ontsluiten, maar via een herkenbare, representatieve nieuwe entree aan de Oude Kerkstraat. Direct daarachter is gekozen voor een hofstructuur. Voor calamiteiten is de ontsluiting over het Smidsvuurke beschikbaar.

Er wordt een grote verscheidenheid aan woningtypen ontwikkeld. Dit resulteert in het volgende programma: 41 appartementen, 14 geschakelde vrijstaande woningen, 28 twee-onder-één-kap woningen, 3 vrijstaande woningen en 8 patiowoningen. In totaal zijn dit 94 woningen. De doelgroepen zijn grote/kleine gezinnen, bejaarden, alleenstaanden, jongeren, minder validen en starters. Een ruime openbare speelgelegenheid is ingeruimd en een hondenuitlaatroute aan de Daalseweg, die samen een dominante groene structuur vormen.

Opzet plan

Qua hoofdopzet is gekozen voor een markante kloosterachtige invulling, die een poortfunctie vervult voor de achterliggende hof, die ontluit in het plangebied. Deze kloosterachtige entree sluit qua idee perfect aan bij het feit dat ruim 40 jaar geleden het zusterklooster schuin aan de overkant ter hoogte van de huidige lagere school stond. Er is gezocht naar een attractieve, helder leesbare entree van het gehele plan gelegen aan de radiaal Oude Kerkstraat, die qua hoofdstructuur een lintbebouwing kent.

De eenduidige achterliggende hofstructuur laat direct het buurtschap, de samenhang en de verwantschap zien, die voor de toekomstige bewoners aantrekkelijk zullen zijn. Door de relatief intensieve bebouwing zijn levendigheid, dynamiek, interactie en integratie gewaarborgd.



4.2. Groen

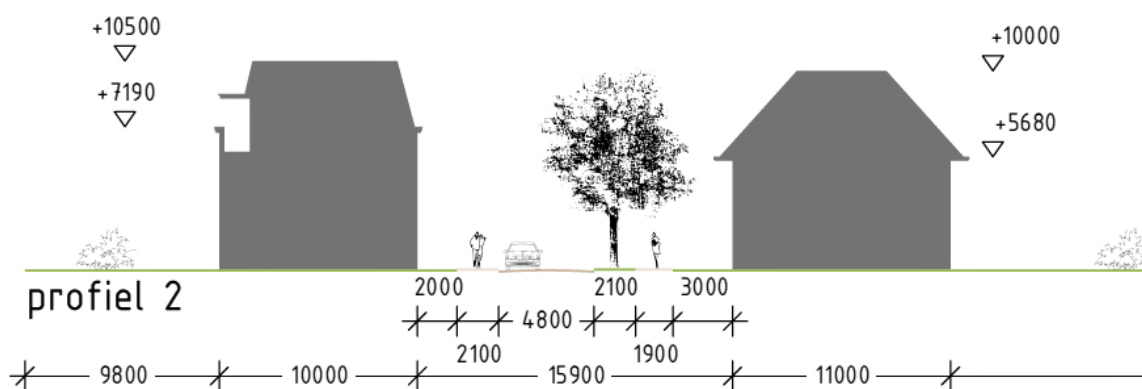
Direct buiten het plangebied wordt de groenstructuur op geen enkele manier beïnvloed. Voor het plangebied zelf geldt dat de entree en de hof volledig begeleid worden door een bomenstructuur. Aan de hoofdhof en aan de Daalseweg, komen bomen met een grote kroon. Ter hoogte van de appartementen en de patiowoningen zijn bomen met een kleinere kroon gedacht. Aan de Daalseweg is de hondenuitlaatroute geprojecteerd met daarnaast een openbare groenvoorziening met speeltoestellen.

Voor de achterzijden van de tuinen worden erfafscheidingen toegepast, welke uniform en op eenzelfde manier worden uitgevoerd. De voorzijde van de erven krijgen een lage haag en de zijerven hoge hagen. De achterzijde van het appartementencomplex wordt ingericht als tuin en er zal een uniforme erfafscheiding worden gerealiseerd. De bestaande groenstructuren ten noorden van de Rundgraaf, aan de zijde van de weide met boomgaard en aan de zijde van de tennisbanen blijven ongewijzigd

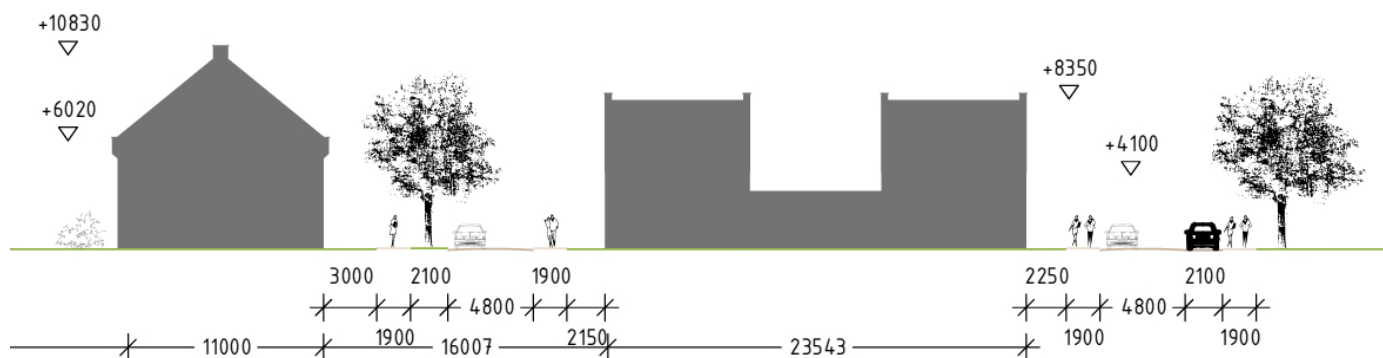
4.3. Verkeer & parkeren

Verkeer

Het plangebied heeft zijn hoofdontsluiting aan de Oude Kerkstraat. De Oude Kerkstraat loopt in zuidelijke richting via de Sint Janstraat naar de Heerbaan, die op haar beurt volledig noord en midden Veldhoven ontsluit.



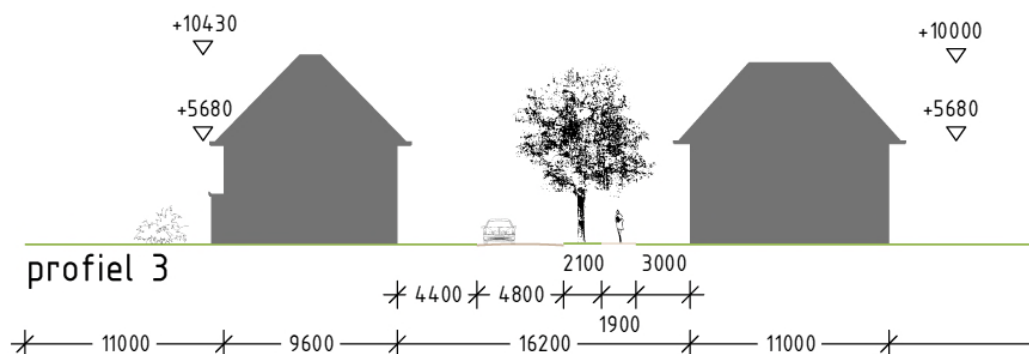
Hageweijer (west)



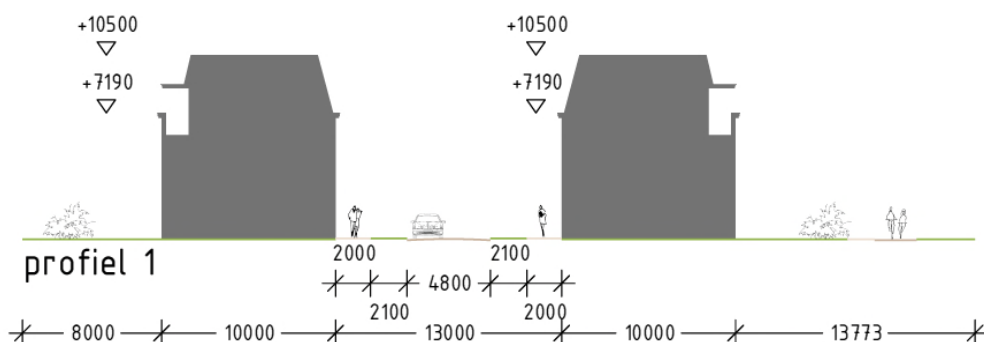
Blauwe Kei

Daalseweg

In noordelijke richting loopt de Oude Kerkstraat richting Wintelre en in de toekomst via de Oersebaan richting Meerhoven, Eindhoven Airport en de A2. Op het moment dat de ringweg rond Veldhoven geheel gerealiseerd is komt er ook nog een goede aansluiting op de A67.



Hageweijer (Noord)



Blauwe Kei (entree)

Het plangebied heeft één hoofdentree met een rondgang (de hof). Het Smidsvuurke, dat aansluit op de Daalseweg, vormt een calamiteitenroute voor het plangebied. De hof zelf wordt één keer doorsneden. De aansluiting van de Daalseweg op de Oude Kerkstraat is een langzaam verkeersroute.

Het appartementencomplex is geheel omgeven door voetpaden. De binnenzijde van de hof is tevens voorzien van voetpaden. Fietsers en bromfietzers maken gebruik van de weg. De gehele inrichting van het plangebied draagt het karakter van een woonerf.

Parkeren

Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen moet worden voldaan aan de parkeernormen die de gemeente Veldhoven hanteert. In de regel wordt de norm conform de CROW-kencijfers (bron ASVV 2004) aangehouden.

Voor alle grondgebonden woningen geldt in principe: parkeren op eigen terrein (een garage met oprit (>5 meter) of in het architectonisch ontwerp opgenomen carport).

Bij de appartementen geldt dat het parkeren ondergronds moet worden opgelost (in een overdekte parkeergarage).

Het plan Schippershof bevat 94 woningen, verdeeld over de volgende categorieën:

- 50 woningen grondgebonden – midden,
- 3 woningen grondgebonden – duur,
- 41 appartementen - midden.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Woning - duur: 1,7 pp/woning.

Woning - midden: 1,6 pp/woning.

Appartementen: 1,6 pp/woning.

Dit programma resulteert in de volgende basisparkeerbehoefte:

Type woning	prijsklasse	aantal	basisnorm	parkeerbehoefte
Tweekappers en patio's	Midden	50	1,6	80
Vrijstaand	Duur	3	1,7	5,1
Appartementen	Midden	41	1,6	65,6
Totaal benodigd:				150,7 pp

Daarbij gelden waarden die in mindering mogen worden gebracht bij parkeren op eigen terrein:

- Voor een carport bij een woning mag 1 pp in mindering worden gebracht.
- Voor een garage met oprit > 5 meter mag 1 pp in mindering worden gebracht.
- Voor een garage zonder oprit (of < 5 meter) mag 0,4 pp in mindering worden gebracht.
- Voor een appartement met een eigen parkeerplaats mag in het openbaar gebied 0,8 pp in mindering worden gebracht.
- Voor een appartement zonder eigen parkeerplaats geldt de volledige norm.

Er is een plattegrond van de parkeergarage geleverd door de architect. De kelder bevat 50 parkeerplaatsen, waarvan 2 invalidenparkeerplaatsen. Tevens zijn hier 45 private bergingen aangebracht. De garage is afsluitbaar en de toegang wordt met een verkeerslichtsysteem geregeld. De plaatsen zijn allemaal goed bereikbaar.

De parkeerkelder is niet openbaar toegankelijk.

In het huidige plan is het volgende aantal parkeerplaatsen aanwezig:

Type woning	Aantal
Parkeergarage	50
Openbaar gebied	40
Opritten en garages eigen terrein	52,1
Overig niet openbaar	9
Totaal aanwezig:	151,1 pp

Hiermee wordt voldaan aan de basisparkeerbehoefte op grond van de parkeernormen van de gemeente Veldhoven.

4.4. Beeldkwaliteit

Architectonisch is vanaf het prille begin gedacht in een klassieke benadering. Uiteindelijk is aangestuurd op twee hoofdstijlen:

- een "pastorij" stijl met markante kopgevels;
- een "Hollandse villa" stijl met dominante schilddaken.

In "pastorij" stijl worden vrijstaand (geschakelde) woningen, tweekappers, pafiwoningen en de appartementen ontwikkeld. In "Hollandse villa" stijl worden vrijstaand (geschakelde) woningen en tweekappers ontwikkeld.

De samenhang tussen de verschillende woningtypen en de appartementen is terug te vinden in de uitwerking van de volumes, de gevelritmiek, de details, de kleurstelling, de morfologie en de voorgestelde materialisatie, zoals één baksteentype voor het gehele plan, natuursteen speklagen, één type dakpan, de overstekken, volwaardige goten, etc.

Het appartementencomplex in 'kloosterstijl' is het visitekaartje van het plangebied. De poort, die vervolgens leidt naar de hof, verbergt het nieuwe buurtschap.

Voor het plangebied wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat onderdeel wordt van de gemeentelijke welstandsnota.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op grond van artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer zijn plannen die op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht zijn en waarvoor een passende beoordeling moet worden gemaakt m.e.r.-plichtig. Hieronder moeten ook bestemmingsplannen worden begrepen.

De activiteit die met voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, is opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit mer (categorie 11.2).

Ingevolge het gestelde in het Besluit mer moet een beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is (toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer), plaatsvinden indien de activiteit betrekking heeft op de bouw van 2000 woningen (drempelwaarde).

In aanvulling op deze drempelwaarde is de beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is eveneens noodzakelijk indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De vraag of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, wordt beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 van de EEG Richtlijn milieueffectbeoordeling.

Op grond van het gestelde in deze toelichting kan worden geconcludeerd, dat de activiteit gelet op de aard, omvang en ligging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er is geen noodzaak om toepassing te geven aan de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer.

Bodem

In opdracht van Schippers bv en in afstemming met de provincie Noord-Brabant heeft GeofoxLexmond bv. als onafhankelijk adviesbureau', een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Oude Kerkstraat 40-42 te Veldhoven ('Actualiserend en nader bodemonderzoek Oude Kerkstraat 40-42 te Veldhoven', referentienummer 20080483 a2RAP, gedateerd 10 augustus 2009). Aanleiding voor het actualiserend (nader) onderzoek is de geldigheidsduur van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op de locatie. De bestaande bodemonderzoeken zijn gedateerd (1989-1999), zodat niet wordt voldaan aan de ouderdomsgegevens voor bodemonderzoeken.

Tevens zijn tijdens de eerder uitgevoerde onderzoeken de verontreinigingen niet geheel afgeperkt en zijn de bestaande onderzoeken niet uitgevoerd volgens de richtlijnen van Kwalibo. Het doel van het actualiserend en nader bodemonderzoek is dan ook driedelig:

- het actualiseren van verontreiniging in de grond en grondwater met name gebaseerd op de contouren van de voorgaande onderzoeken (met name Arcadis Heidemij Advies 1999);
- het afperken van de (bekende) verontreinigingen;
- onderzoek naar potentiële risico's van de bodemverontreiniging in relatie met planontwikkeling waarbij een zo goed mogelijk beeld wordt verkregen van de verontreinigingssituatie.

Conclusie onderzoeksrapport

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt op de bedrijfslocatie van Schippers bv sprake van vier gevallen van ernstige bodemverontreiniging:

- Geval 1: Grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten veroorzaakt door brandstofgerelateerde activiteiten ten noorden van pand nummer 42 (compartiment I);
- Geval 2: Grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten veroorzaakt door brandstofgerelateerde activiteiten ten zuidwesten van het voormalige pand nummer 40A (compartiment IV west);
- Geval 3: Grondverontreiniging (heterogeen) met metalen, PAK, minerale olie en asbest op het achterterrein, veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten en de ophooglaag met bodemvreemde materialen (compartiment III);
- Geval 4: Grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie, vluchtige aromaten en voel veroorzaakt door brandstofgerelateerde activiteiten ter plaatse van het tankencluster ten oosten van de bebouwing, huisnummer 42 (compartiment II en IV-Oost).

In totaal is een volume van circa 15.500 m³ grond sterk verontreinigd (gehalten > interventiewaarden) met minerale olie en vluchtige aromaten en circa 6.500 m³ heterogeen sterk verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en asbest (geval 3, achterterrein).

Het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten in een bodemvolume van circa 22.000 m³.

Hieronder is per geval het volume sterk verontreinigde grond en grondwater aangegeven.

Tabel 6.1 Omvang bodemverontreiniging

	Volume grond (schatting) Gehalten > Interventiewaarde (m ³)	Volume grondwater (schatting) Gehalten > Interventiewaarde (m ³)
Geval 1 (compartiment I)	52	20
Geval 2 (compartiment IV-west)	50	345
Geval 3 (compartiment III)	6.500	-
Geval 4 (compartiment II en IV-oost)	15.400	21.750
TOTAAL	22.002	22.115

Advies

Op basis van de onderzoeksresultaten van het actualiserend en nader bodemonderzoek wordt geadviseerd om voor de aangetroffen verontreinigingen een saneringsplan op te stellen. Het op te stellen saneringsplan dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In dit saneringsplan staan de sanerende maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om, mede in relatie tot het toekomstige gebruik, de verontreiniging dan wel de gevolgen daarvan tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau terug te brengen.

Doordat de onderzoekslocatie in de nabije toekomst wordt herontwikkeld tot een woningbouwlocatie wordt geadviseerd het op te stellen saneringsplan af te stemmen op deze geplande herontwikkeling.

Saneringsplan

In augustus 2009 is een saneringsplan opgesteld voor de planlocatie (Geofox-Lexmond bv, (Raam)Saneringsplan Oude Kerkstraat te Veldhoven Projectnummer 20080483 / BKNO, augustus 2009).

Het (raam)saneringsplan wordt ter goedkeuring aangeboden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In het saneringsplan staan de sanerende maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om, mede in relatie tot het toekomstige gebruik, de verontreiniging dan wel de gevolgen daarvan tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau terug te brengen. Hierbij zijn zowel de technische, organisatorische en financiële aspecten alsmede de uitgangspunten en randvoorwaarden van de voorgenomen sanering aangegeven.

Doordat de locatie ontwikkeld gaat worden tot een woningbouwlocatie met onder andere grondgebonden woningbouw, is de wens uitgesproken dat na sanering sprake is van een (nagenoeg) nazorgloze locatie. De sanering dient afgestemd te zijn op de uiteindelijke herontwikkeling op locatie.

Op de locatie is sprake van een viertal gevallen van bodemverontreiniging. Gezien het toekomstige gebruik van de locatie heeft een volledige herstelvariant voor zowel de mobiele als immobiele verontreinigingen de voorkeur. Echter gezien de verontreinigingssituatie (aard, omvang en diepte) van met name de mobiele verontreinigingen (gevallen 1, 2 en 4), is deze herstelvariant zowel technisch als

economisch niet realistisch uitvoerbaar. Het landelijke saneringsbeleid biedt hierin de ruimte en is zo geformuleerd dat historische gevallen van bodemverontreinigingen op een kosteneffectieve wijze aangepakt kunnen worden, uiteraard rekening houdend met het toekomstig gebruik.

Gezien het bovenstaande wordt voor de saneringslocatie / herontwikkelingslocatie de volgende saneringsdoelstellingen geformuleerd voor de mobiele verontreinigingen (gevallen 1,2 en 4):

Voor de saneringslocatie zijn de volgende saneringsdoelstelling geformuleerd voor de mobiele verontreinigingen (gevallen 1,2 en 4):

Een stabiele eindsituatie, per geval, met kleine restverontreiniging. Met het oog op het toekomstig gebruik van de locatie worden de volgende aanvullende voorwaarden geformuleerd:

- Tot het niveau van 6,0 m-mv worden de mobiele verontreinigingen in de grond en het grondwater verwijderd tot beneden de achtergrondwaarden en streefwaarden;
- Onder deze maximale diepte kan na sanering, per geval, nog sprake zijn van een kleine restverontreiniging conform de landelijke saneringsladder. Uitgangspunt hierbij is wel dat de concentraties (beneden de 6,0 mmv) worden teruggebracht tot beneden de interventiewaarden.

Voor de aangetoonde immobiele verontreinigingen op de saneringslocatie / herontwikkelingslocatie (geval 3) wordt de volgende saneringsdoelstelling geformuleerd:

Een herstelvariant waarbij de aangetroffen immobiele verontreinigingen geheel worden verwijderd tot beneden de geldende achtergrondwaarden dan wel de interventiewaarde voor asbest in grond.

Middels deze saneringsdoelstelling ontstaat na sanering een nagenoeg nazorgloze gesaneerde locatie. Doordat de gehele locatie tot 6,0 m-mv vrij is van verontreinigingen zijn er geen beperkingen in het gebruik van het terrein (binnen 6,0 m-mv). De enige gebruiksbepijking die op de locatie rust betreft het onttrekken van grondwater.

Geluid

De Roever Milieuadvijering heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (nr. 20090743, d.d. 29 juni 2009) uitgevoerd om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe bebouwing ten gevolge van het wegverkeer op de Oude Kerkstraat te bepalen. Doel van het onderzoek is vast te stellen of beide hier geprojecteerde appartementencomplexen (A1: nr's 1 - 25 & A2: nr's 26 - 38) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Op verschillende gevelhoogten, waarachter geluidsgevoelige ruimten liggen, zijn de toekomstige geluidsbelastingen bepaald.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen wordt overschreden op ontvangpunten op verschillende waarneemhoogten (1,5 m, 4,5 m, 7,5 m en 11,5 m). De overschrijdingen hebben betrekking op de appartementen die worden gesitueerd aan de Oude Kerkstraat.

Afwijking uitkomsten geluidonderzoek

In het onderzoek is rekening gehouden met een rijnsnelheid van 50 km/uur op de Oude Kerkstraat, waarmee deze weg een wettelijke geluidszone kent, waarbinnen bovenvermeld akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Deze zone komt in de nabije toekomst echter te vervallen.

Het bestemmingsplan 'Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute' is inmiddels onherroepelijk en nog dit jaar wordt gestart met de aanleg van deze weg. Tegelijkertijd wordt de Oude Kerkstraat aangepast in het kader van het 'Herinrichtingsplan Oerle centrum'. Na de aanpassing zal op de Oude Kerkstraat een maximum snelheid van 30 km/u gaan gelden waardoor de weg geen zone meer heeft ingevolge de Wet geluidhinder.

De in het akoestisch onderzoek bepaalde waarden zijn dan niet meer van toepassing, als gevolg waarvan mogelijke aanvullende procedures in het kader van de Wet geluidhinder niet meer noodzakelijk zijn.

Met de herinrichting van de Oude Kerkstraat kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
 - < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
 - een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 89 woningen. Dit aantal woningen is dermate laag dat ten gevolge van deze woningen gesproken kan worden van een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Woningen zijn kwetsbare objecten .

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen en andere risicobronnen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)
Bron: <http://www.risicokaart.nl>

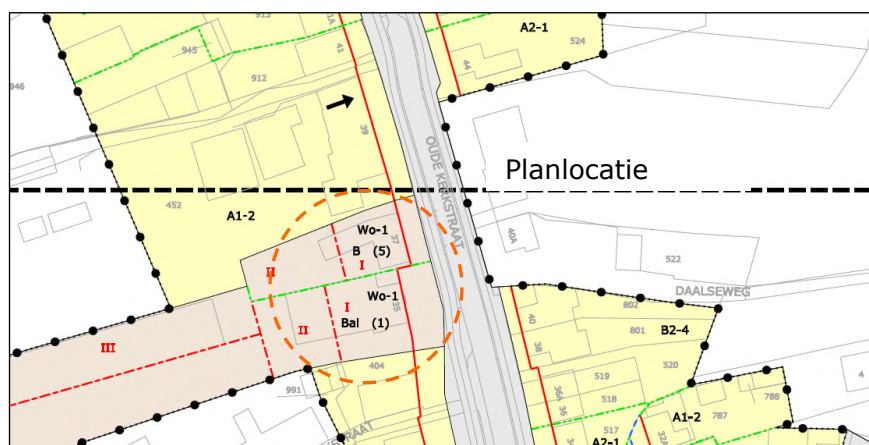
Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven & milieuzonering

Volgens de publicatie 'Bedrijven & milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009) moeten afstanden aangehouden worden

tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven. Aan de overkant van de Oude Kerkstraat komen twee bedrijven voor:

- Oude Kerkstraat 35 (afstand bouwvlak ca. 28 m): In het bouwvlak is volgens het vigerend bestemmingsplan 'Oerle 2005' alleen een Aannemings- en loonwerkbedrijf toegestaan. Volgens de publicatie Bedrijven & milieuzonering valt een dienstverlenend bedrijf t.b.v. de landbouw zoals een loonbedrijf (SBI-2008: 016.1) met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m² (zoals in onderhavig geval) in milieucategorie 3.1. Een aannemersbedrijf met werkplaats (SBI-2008: 41, 42, 43) met een bedrijfsoppervlak groter dan 1.000 m² valt eveneens in milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 m); Echter, gezien de afscherpende werking van de bedrijfswoning aan de zijde van de Oude Kerkstraat en de situering van de bedrijfsgebouwen op de achterzijde van het perceel op ruime afstand van het plangebied, vormt dit bedrijf geen belemmering voor de nieuw te bouwen appartementencomplexen. Bovendien mogen in de bestemmingsvlakken I en II geen bedrijfsgebouwen opgericht worden. Pas in bestemmingsvlak III, IV en V op ca. 65 m (en verder) van het plangebied mag bedrijfsbebouwing opgericht worden;
- Oude Kerkstraat 37 (afstand bouwvlak ca. 24 m): In het bouwvlak is volgens het vigerend bestemmingsplan 'Oerle 2005' maximaal een bedrijf toegestaan uit bedrijfs categorie 2 (richtafstand 30 m). Echter, gezien de afscherpende werking van de bedrijfswoning aan de zijde van de Oude Kerkstraat en de situering van de bedrijfsgebouwen op de achterzijde van het perceel op ruime afstand van het plangebied, vormt dit bedrijf geen belemmering voor de nieuw te bouwen appartementencomplexen. Bovendien mogen in bestemmingsvlak I geen bedrijfsgebouwen opgericht worden. Pas in bestemmingsvlak II op ca. 47 m van het plangebied mag bedrijfsbebouwing opgericht worden;



Kaartfragment van het bestemmingsplan 'Oerle 2005' met de situering van de locaties van Oude Kerkstraat 35 en 37 ten opzichte van de planlocatie.

Tennispark

Het plangebied grenst aan tennispark De Korrel aan het Smidsvuurke. Een dergelijke inrichting heeft een uitstraling op het gebied van geluid en licht naar omliggende woningen. Bij het oprichten van nieuwe woningen in de directe omgeving van een bestaand tennispark moet hier onderzoek naar gedaan worden. De lichtmasten zijn in het verleden al voorzien van speciale kappen zodat geen sprake meer is van hinderlijke lichtuitstraling buiten het tennispark.

Geluidonderzoek

DvL Milieu & Techniek heeft een akoestisch onderzoek (nr. A-062285, d.d. 6 augustus 2007) uitgevoerd naar de geluidmissie van het tennispark De Korrel.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het tennispark in de representatieve bedrijfssituatie ruimschoots kan voldoen aan de eisen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer .

In het Besluit is het piekgeluid van de sportactiviteiten en het gemiddelde geluidsniveau van toeschouwers niet opgenomen. Hiervan kan sprake zijn bij toernooien e.d. Via een gedragscode tussen de gemeente en de tennisvereniging kan mogelijke overlast in dit verband worden beperkt. Voorts kunnen bij het houden van evenementen, randvoorwaarden worden verbonden aan de evenementenvergunning.

De aanwezigheid van de tennisvereniging en het nieuwe woonwijkje verhouden zich goed tot elkaar. Voorts blijkt uit een groot aantal metingen en onderzoeken rond tenniscomplexen, dat een goede samenwerking tussen de gebruikers van het tennispark en de omwonenden de sleutel is tot een blijvende goede relatie.

Geur

Aan de overzijde van het plangebied, op het perceel Oude Kerkstraat 35, heeft het aannemings-, loonbedrijf een agrarische activiteit. De vigerende milieuvergunning (d.d. 19-10-2009) voorziet in het houden van 40 vleesvarkens, 24 stuks overig rundvee ouder dan twee jaar, 1 stuk vrouwelijk jongvee jonger dan twee jaar, 2 paarden ouder dan drie jaar en 1 pony ouder dan drie jaar. De geurhindercontour hiervan kent echter geen overlap met het plangebied.

5.2. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren" (watertrits).

In het kader van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing bij ruimtelijke plannen, is voor de locatie Schippershof te Oerle de volgende waterparagraaf opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling voor de locatie voorziet in de realisatie van 51 grondgebonden woningen (vrijstaand, geschakeld, twee-kappers) en 38 appartementen. Het oppervlak van het plangebied beslaat circa 2,6 ha.

Proces Watertoets

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met waterschap De Dommel en Gemeente Veldhoven (7 september 2009). De conceptwaterparagraaf is voorgelegd aan waterschap De Dommel. Het commentaar (ontvangen per email op 7 augustus 2009) is in deze paragraaf verwerkt.

Beleid en regelgeving

Waterschap De Dommel is de waterbeheerder op de projectlocatie. In deze paragraaf worden de hoofdpunten uit het beleid van waterschap De Dommel die relevant zijn in de watertoets uitgelicht. Aangezien het nieuwe waterbeheerplan op korte termijn wordt vastgesteld en bovendien de conceptantwoorden op de zienswijzen al bekend zijn, is het ontwerp Waterbeheerplan als beleidskader toegepast in plaats van het vigerende waterbeheerplan uit 2004. Het Europese, landelijke en provinciale beleid wordt in deze paragraaf niet apart beschreven. De belangrijkste beleidslijnen en ontwikkelingen zoals de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterbeheer 21e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel en de Beleidsbrief Regenwater zijn immers verwerkt in het regionale en lokale beleid van waterschap en gemeente.

Ontwerp Waterbeheerplan 2010-2015

Vanuit Europese, landelijke en provinciale regels, wetten en afspraken en vanuit de eigen ambitie staat het waterschap voor een groot aantal doelen en wateropgaven. Een belangrijke strategie om de opgaven te realiseren is een gebiedsgerichte integrale aanpak, waarbij per gebied gezocht wordt naar de meest krachtige samenwerking. In bebouwd gebied zijn gemeenten de belangrijkste partner. Bij de ontwikkeling van nieuw bebouwd gebied staat het voorkomen van nieuwe knelpunten voor het waterbeheer centraal. Navolgend worden de thema's toegelicht.

- Droge voeten

De primaire maatregel om te zorgen voor droge voeten is de aanleg van gestuurde overstromingsgebieden. Overstroming van beekdalen wordt als een natuurlijk functioneren van het watersysteem beschouwd en dus niet als overlast (water als ordenend principe). Verder wordt de voorkeursvolgorde van vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In bebouwd gebied wordt overlast vanuit oppervlaktewater in de planperiode aangepakt. Voor alle in- en uitbreidingen van bebouwd

gebied is "hydrologisch neutraal" het uitgangspunt. In en om het plangebied liggen geen waterbergingsgebieden.

- Voldoende water

Bij dit thema gaat het om goede waterhuishoudkundige omstandigheden voor de grondgebruiksfuncties. Zo moeten grondwaterstand en bebouwing op elkaar zijn afgestemd, zodat geen wateroverlast ontstaat, de huizen stevig gefundeerd zijn en geen gezondheidsklachten in woningen optreden. De grondwaterstand moet echter ook voldoende hoog zijn voor de groenvoorziening. Ook moet er genoeg grondwateraanvulling zijn (met regenwater) voor de drinkwatervoorziening en voor de natuur in bijvoorbeeld beekdalen. In en om het plangebied ligt geen waardevolle natuur zoals Natura2000 of Natte Natuurparel.

- Natuurlijk water

Dit thema is gericht op inrichting en beheer van wateren voor een ecologisch gezond watersysteem. Het gaat erom dat verschillende soorten planten en dieren die van nature in de beken, sloten, vennen en stadswateren voorkomen er goed kunnen leven. Per waterlichaam (terminologie uit de KRW) is aangegeven welke maatregelen worden genomen om aan de doelen te kunnen voldoen. Maatregelen zijn niet aan de orde in of in de directe omgeving van het plangebied.

- Schoon water en Schone Waterbodem

Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door aanpak van waterkwaliteitsproblemen. Hiervoor worden onder meer optimalisatiestudies uitgevoerd naar de afvalwaterketen (riolering en rwzi). Gemeenten zijn gestimuleerd het gebruik van bestrijdingsmiddelen en uitlogende bouwmaterialen af te bouwen en richting burgers het goede voorbeeld en voorlichting te geven. Voor de waterbodem geldt dat ze geen belemmering mag zijn voor het behalen van de doelen voor de andere thema's.

- Mooi water

Dit thema staat voor de beleving van water, bijvoorbeeld in de woonomgeving. Het gaat niet alleen om de inrichting van het water, maar ook om de bereikbaarheid en informatievoorziening.

Kadernota Stedelijk water

Stedelijk water moet zoveel mogelijk integraal deel uitmaken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Het waterschap heeft een richtinggevende ambitie neergezet voor de inzet in het stedelijk waterbeheer op de middellange termijn:

- realiseren van zelfvoorzienende, zelf regulerende watersystemen;
- bereiken van een betere waterkwaliteit en bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- minimaliseren van wateroverlast;
- vergroten van belevingswaarde van water.

De belangrijkste functie van water in stedelijk gebied voor het waterbeheer zijn de afwatering- en bergingfunctie. Veel water in bebouwd gebied is door de mens gegraven. Het water in bebouwd gebied wordt sterk beïnvloed door de waterketen; de afvoer van regenwater en de lozing van met regenwater verdund huishoudelijk afvalwater bij hevige regenval als de riolering het water niet allemaal kan verwerken.

Het streefbeeld is dat:

- stadswater met een afwaterende functie goed op diepte wordt gehouden;
- regenwater schoon wordt gehouden (niet de riolering in) en zo mogelijk nuttig wordt hergebruikt;
- overstorting van rioolwater uit gemengde stelsels zo min mogelijk plaats vindt, daar waar dat het minste kwaad kan. Visuele verontreiniging tengevolge van overstorten mag niet meer voorkomen.
- water uit stedelijk gebied geen belemmering vormt voor realisatie van de eisen voor de goede chemische toestand voor de Europese Kaderrichtlijn Water.
- Nieuwe bouwplannen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld, zodat geen wateropgaven op de toekomst of benedenstrooms gelegen gebieden worden afgewenteld.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven peilen bij de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Concreet betekent dit dat de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie, de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt en de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven of verbeteren voor de functies. Bovendien moeten de grondwaterstanden in het plangebied aansluiten op de functie van het plangebied en het plangebied moet worden ingericht rekening houdend met al vastgestelde ontwikkelingen in de omgeving die gevolgen kunnen hebben op grondwaterstanden in het plangebied. Vervolgens is een aantal concrete toetsaspecten aangegeven.

Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel

Op basis van de Keur is het verboden watergangen aan te leggen, te dempen of er anderszins veranderingen in aan te brengen. Bovendien geldt binnen een afstand tot 5 m vanaf de insteek van leggerwatergangen een verbod op het aanbrengen van bouwwerken of boomgroepen.

Op grond van de Keur is het verboden meer dan 40 m³/uur water af te voeren naar oppervlaktewater, wat in de toelichting is vertaald naar de afvoer van verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater op basis van de provinciale Milieuverordening Noord-Brabant noch in een beschermd- of attentiegebied conform de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant.

V-GRP+ 2010-2015 Gemeente Veldhoven

In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan is ook een visie op water opgenomen. Aangezien in gemeente Veldhoven weinig oppervlaktewater voorkomt is geen apart waterplan opgesteld. Doelstelling in de Visie op water in Veldhoven is "een integrale en duurzame omgang met water in al zijn facetten binnen de gemeentelijke grenzen. Onder integraal wordt hierbij verstaan het zoeken naar praktische oplossingen, niet alleen via een civieltechnische benadering, maar ook via juridische, ruimtelijke, ecologische en economische benaderingen, waarbij het watersysteem centraal staat". Bij de watertoets bij ruimtelijke plannen betekent dit dat als uitgangspunten gelden een multifunctioneel watersysteem, water als ordenend principe en het beperken van de risico's ten aanzien van het watersysteem.

Watersysteem

Het plangebied ligt in het stroomgebied Boven Dommel, tussen de beken Ekkersrijt en Gender. Er liggen geen waardevolle natuurgebieden in de directe omgeving (natte natuurparel of Natura2000). Beide beken zijn een zogenaamd Waterlichaam in het kader van de KRW. Beide zijn van het type langzaamstromende bovenloop op zand, waarbij de Ekkersrijt droogvallend is en de Gender permanent watervoerend. Geen van beiden heeft een doelstelling voor vismigratie. Het plangebied ligt niet in een prioritair gebied voor de aanpak van diffuse bronnen of aanpak van waterkwaliteit van de beken.

Ten noorden van het plangebied ligt de Rundgraaf, een niet-leggerwatergang die wel uitstroomt in een leggerwatergang. Op de watergang (kopsloot) komt een riooloverstort uit. De afvoer van de watergang is in oostelijke richting. De watergang is in beheer en onderhoud bij het waterschap.

In het plangebied zijn nog geen doorlatendheidsproeven uitgevoerd. Dit wordt in een later stadium gedaan in het kader van het plan voor waterhuishouding en riolering (onderdeel van bouwrijp maken). De boorstaten geven een zeer grillig beeld van de bodemopbouw. Er is sprake van fijn (sterk) siltig zand met doorsnijdingen van leemlagen. De leemlagen zijn niet continu, maar als lenzen in de bodem aanwezig gezien de verspringing in dikte, diepte (plaatselijk vanaf 1,5 m-mv) en soms volledige afwezigheid. Ter plaatse van leemlagen wordt de K-

waarde op basis van de bodemopbouw geschat kleiner dan 0,1 m/dag en 1 à 2 ter plaatse van de siltige zand. Door de aanwezigheid van de leemlenzen worden de infiltratiekansen gering ingeschat.

Tijdens de boringen (september) lag de grondwaterstand relatief diep op 3 tot 3,5 m beneden maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand op de locatie is niet bekend. De hoogtemeting van het terrein is in de winter uitgevoerd (december). Toen lag het oppervlaktewaterpeil op circa NAP+19,9 m. Het huidig maaiveld op de projectlocatie varieert tussen NAP+21,5 m en NAP+22,4 m. Naar verwachting ligt de GHG minimaal 1 m minus maaiveld. Op basis van het nog op te stellen plan voor waterhuishouding en riolering wordt ook het nieuwe maaiveldniveau bepaald, afgestemd op voldoende ontwateringsdiepte.

Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft de huidige en toekomstige verdeling van het oppervlak aan.

Oppervlakten	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	340	7.915
Terrein verharding	12.144	3.332
Onverhard terrein	13.652	14.889
Totaal	26.136	26.136

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af.

Afvalwater

In de huidige situatie is de omgeving van het plangebied gemengd gerioleerd. Het regenwater op het terrein zelf wordt via kolken direct afgevoerd naar de Rundgraaf. De nieuwbouw wordt gescheiden gerioleerd. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater aan de perceelsgrens wordt aangeboden aan het gemeentelijk rioolstelsel. Het regenwater wordt afgevoerd naar de Rundgraaf. De detaillering hiervan wordt uitgewerkt in een nog op te stellen plan voor waterhuishouding en riolering.

Hemelwater

Gezien de bodemopbouw lijkt infiltratie van regenwater niet effectief. Het schone regenwater kan wel worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Aangezien het verhard oppervlak afneemt zal de afvoer naar oppervlaktewater ook iets afnemen. Het afvoerend verhard oppervlak is groter dan 2000 m².

Waterkwaliteit

Voor het aspect waterkwaliteit is vooral van belang dat verontreiniging wordt voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen mogen de watersysteemkwaliteit en ecologie niet verslechteren. Dit om te voldoen

aan het principe van “geen achteruitgang” zoals beschreven in de Europese Kaderrichtlijn Water. Voor de ontwikkeling wordt daarom aangesloten bij duurzaam bouwen. Uitlogende materialen zoals zink, lood en koper worden binnen dit plan niet toegepast. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt bovendien rekening gehouden met het beheer en onderhoud in de gebruiksfase, zodat het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen wordt beperkt. Het beheer van de openbare ruimte wordt na realisatie van het plan overgedragen aan de gemeente. Voor de afvoer van het regenwater van wegverharding wordt geen zuiveringsstap aangebracht, maar lozing van al het regenwater van verharding zal direct op oppervlaktewater plaatsvinden.

De waterloop Rundgraaf ten noorden van het plangebied, die vooral de functie heeft als afvoer van riooloverstortwater is momenteel een onaantrekkelijke watergang. Er komt stank-, insecten- en rattenoverlast voor. In de planontwikkeling is opgenomen dat deze watergang ter hoogte van het plan wordt gedempt. Via een vergroot DWA riool in het plangebied wordt de overstort buiten het plan gebied geplaatst. De bestaande overstort treedt hierdoor buitenwerking.

Het gedeeltelijk dempen van de rundgraaf kan gevolgen hebben voor de ontwatering van de aanliggende percelen. In het plan voor water en riolering wordt aangegeven of compensatie nodig is voor een voldoende ontwatering, zoals het leggen van een drain langs de te dempen watergang.

Gezien de voormalige bedrijfsactiviteiten op het plangebied is er sprake van bodemverontreiniging. Hiervoor wordt een saneringsplan uitgevoerd, waarbij gemeente en provincie zijn betrokken. Risico's voor het grond- en oppervlaktewater zijn hierdoor beheerst.

Vergunningen/ontheffingen

Ten noorden van het plangebied ligt de watergang Rundgraaf. Met gemeente en waterschap is afgesproken dat deze watergang mag worden gedempt. Op 15 mei 2006 heeft hierover overleg plaatsgevonden. De ontwikkelaar zorgt voor de demping van de waterloop.

Voor het dempen van de waterloop wordt een watervergunning aangevraagd. Aan de watervergunning zal het waterschap het voorschrift verbinden dat een eventuele vermindering van waterberging als gevolg van de demping wordt gecompenseerd, bij voorkeur in het plan, eventueel iets meer stroomafwaarts.

Over het nog op te stellen plan voor water en riolering in het plan wordt overleg gevoerd met gemeente en waterschap.

5.3. Flora & fauna

Door IJzerman advies heeft er een quick scan flora en fauna plaatsgevonden voor het plangebied (Quick scan flora en fauna, locatie Schippers, Oerle, rapportnummer 2008116, 30 oktober 2008).

Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of de actuele te beschermen natuurwaarden als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied worden bedreigd. In de genoemde Quick scan flora en fauna is een inschatting gemaakt van de effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de te beschermen natuurwaarden zullen hebben. Daarnaast wordt ook vanuit het oogpunt van planologische gebiedsbescherming naar het plangebied gekeken.

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt zodanig ver verwijderd van Natura-2000 gebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op het plangebied.

Een vergunning op de Natuurbeschermingswet is voor ruimtelijke ontwikkelingen niet vereist.

De conclusies en aanbevelingen uit de Quick scan zijn als volgt:

- De bebouwing in het plangebied zou in gebruik kunnen zijn als vaste verblijfslocatie voor vleermuizen. Onderzoek met een bat-detector naar vleermuisactiviteit rondom de bebouwing en een uitgebreide inspectie, in de periode april - mei tot september, kan hierover uitsluitsel geven.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd door middel van de Flora- faunawet, maar zijn aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing te worden aangevraagd. Het vóórkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden op grond van de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient dit dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Aanvullend onderzoek

Onderzoek IJzerman

Omdat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk strijdig zijn met beginselen van de Flora- en faunawet, is er door IJzerman advies een

aanvullend onderzoek (nr. 2009178, d.d. 13 augustus 2009) verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied.

De conclusies en aanbevelingen van het aanvullende onderzoek zijn als volgt:

Er zijn geen vaste rust-, verblijfs-, overwinterings- en voortplantingslocaties van vleermuizen aangetroffen. Uitvliegende of zwermende dieren zijn niet waargenomen. Ook zijn er geen sporen die hierop duiden, aangetroffen in het plangebied. Zowel de inspectie met het sporenonderzoek als de avond- en ochtendbezoeken met een batdetector wijzen hierop.

Er zijn twee fouragerende dieren (gewone dwergvleermuizen) waargenomen langs het plangebied aan de Oude Kerkstraat. Het plangebied maakt onderdeel uit van een veel groter jachtgebied en in de omgeving is genoeg potentieel jachtgebied voor gewone dwergvleermuis voorhanden. Het plangebied zelf heeft geen substantiële functie als fourageergebied voor vleermuizen. Ook liggen er geen lijnvormige landschapselementen in het plangebied zelf die van belang zijn als ondersteuning voor vaste vlieg- trekroutes.

Ruimtelijke ingrepen in het plangebied hebben door het ontbreken van vaste verblijfs- en gebruiksplaatsen voor vleermuizen geen nadelige effecten op de instandhouding van de lokale populaties. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist.

Onderzoek Ecologica

Naast het hierboven genoemde onderzoek is door Ecologica een aanvullend onderzoek verricht voor een viertal locaties binnen de gemeente Veldhoven, waaronder de locatie van het voorliggende plangebied ('Beschermd flora en fauna diverse terreinen te Veldhoven' Projectnummer: P2010/64, februari 2011).

Het onderzoeksgebied Oude Kerkstraat betreft met name de randen van het terrein. Het centrale deel inclusief de woning en bijgebouwen zijn in 2008 al onderzocht op beschermde flora en fauna door het bureau IJzermans Advies en verder daarom buiten beschouwing gelaten.

Op deze locatie bestaat de kans op aanwezigheid van eekhoornnesten in te kappen bomen. Dit betreft de bomen in de particuliere tuin in het noorden van het onderzoeksgebied. Wanneer deze bomenrij, of een deel ervan, daadwerkelijk gekapt gaan worden, dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van eekhoornnesten. Worden deze aangetroffen dan is het nodig deze bomen en de bomen waarvan de kroon aan deze boom grenst te sparen of conform een goedgekeurde gedragscode te werken, of een ontheffing aan te vragen.

De bebouwing en het middenterrein zijn al in 2008 onderzocht door bureau IJzerman Advies.

Zij concludeerden destijds dat er geen uilen aanwezig zijn op het terrein. Ze adviseren bij de sloop van de bebouwing rekening te houden met eventuele broedvogels in de bebouwing (IJzermans, 2008). Sloop dient buiten het broedseizoen plaats te vinden, of men dient zich er van te overtuigen dat er geen vogels broeden in of op de bebouwing. De kans bestaat dat er huismussen broeden in de bebouwing. Nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd.

IJzermans Advies heeft hier geen onderzoek gedaan, in 2008 was de wetgeving dusdanig anders dat dit toen niet nodig was. Geadviseerd wordt om of een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van huismussen (voorjaar), of er van uit te gaan dat er huismussen in de te slopen bebouwing zitten en alternatieve nestgelegenheid te creëren in de nieuwbouw door middel van kunstnesten. Wanneer bij aanvullend onderzoek daadwerkelijk nesten van huismussen worden aangetroffen moet worden bekeken of er in de directe omgeving alternatieve nestgelegenheid is, of er moet alsnog vervangende nestgelegenheid worden gecreëerd in de nieuwbouw.

Op deze locatie bestaat de kans dat tijdelijke plassen kunnen ontstaan die snel gekoloniseerd kunnen worden door rugstreeppad. Het is belangrijk om dit te voorkomen door ervoor te zorgen dat er tijdens de actieve periode van de rugstreeppad (van begin maart tot eind augustus) nergens op het terrein plassen blijven staan op plaatsen waar nog maatregelen genomen moeten worden. Is dat niet mogelijk dan dient er tijdens de uitvoer van de maatregelen regelmatig gecontroleerd te worden of rugstreeppadden het terrein koloniseren.

Gebeurt dit dan is het wettelijk verplicht alle maatregelen die schade kunnen toebrengen aan de plassen te staken tot een ontheffing is verstrekt. Dit kan zeer kostbaar en tijdrovend zijn en dient dus zo mogelijk voorkomen te worden.

Wat betreft vleermuizen concludeert IJzermans Advies dat er geen negatieve effecten worden veroorzaakt door de plannen en dat een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig is (IJzermans, 2008).

Los van de bovenstaande conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan.

Beschermde broedvogels kunnen in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie en in gebouwen. Daarom is het van groot belang met het broedseizoen van deze beschermde vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk vrij klein. Binnen het plangebied is slechts zeer beperkt geschikte broedgelegenheid aanwezig. Aanwezigheid van broedvogels kan echter niet geheel worden uitgesloten. LNV geeft als richtlijn voor het

broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Om rekening te houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Indien besloten wordt ertoe over te gaan om het gebied vóór de broedtijd kaal te maken en vervolgens in de broedtijd door te werken, is het van belang ervoor te waken, dat er zich in de nieuwe kale situatie geen nieuwe broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen moeten worden uitgevoerd. Sluit de aanwezigheid van nesten uit tijdens alle fasen van de werkzaamheden.

De zorgplicht dient ook voor andere organismen in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

Aanvullend onderzoek

Op basis van voorgaand onderzoek wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van nesten van huismussen, aangezien deze jaarrond zijn beschermd. Hiertoe is een nader onderzoek uitgevoerd en hebben in dit kader veldbezoeken plaatsgevonden (Ecologica, Notitie veldonderzoek huismus Oude Kerkstraat 42 te Veldhoven, kenmerk P2011/90, 4 juni 2012).

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat geen zeker broedgeval van de huismus is aangetroffen.

5.4. Archeologie & cultuurhistorie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden is erop gericht archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

Het archeologische beleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in de nota Archeologische Monumentenzorg (d.d. 4 april 2008).

In de herziene Monumentenwet, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) die per 1 september 2007 in werking is getreden, worden gemeenten, als het om archeologie gaat, als het bevoegde gezag aangemerkt.

De herziene Monumentenwet is de wettelijke implementatie van het Europese Verdrag van Malta, dat in 1992 door de Europese lidstaten werd getekend. Het Verdrag van Malta houdt in dat de landen die het verdrag ondertekenden hun erfgoed dienen te beheren en te behouden. In de herziene Monumentenwet hebben de Nederlandse gemeentes de rol van bevoegd gezag toegewezen gekregen. Dit houdt in dat de

verantwoordelijkheden rondom het beheer en behoud van het Nederlandse erfgoed bij de gemeentes liggen.

Omdat de gemeente Veldhoven het bevoegde gezag is, en landelijk het 'verstoorder betaalt' principe is ingevoerd, dient Veldhoven haar archeologiebeleid duidelijk vast te stellen. Het gaat hierbij dan met name over procedures en processen die doorlopen moeten worden. Veldhoven kan op basis van een eigen openbaar archeologiebeleid de verplichting tot onderzoek en de financiering ervan opleggen aan particuliere initiatiefnemers binnen de gemeente.

Uit de beleidskaart behorende bij de nota Archeologische monumentenzorg blijkt dat het plangebied grotendeels bestaat uit een terrein met hoge verwachting: historische kernen en linten (donkerrood). Bij geplande bodemingrepen of plannen met een oppervlak van 75 m² of groter en dieper dan 30 cm -mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.



Uitsnede plankaart behorende bij de Nota Archeologische Monumentenzorg met globale aanduiding plangebied (blauwe omcirkeling): hoge verwachtingswaarde (rood en roze)



Archeologisch onderzoeksgebied

Een klein gedeelte aan de noordoostzijde van het plangebied bestaat uit een terrein met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden (roze). Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m² of groter of bij de ontwikkeling van plangebieden van 1000 m² of groter en dieper dan 30 cm -mv. dient minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

Het plangebied is veel groter dan 1000 m². In het plangebied dient derhalve archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Archeologisch onderzoek noordelijk plandeel

Voor het gedeelte van de planlocatie gelegen ten noorden van Daalseweg heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (Quickscan en veldcheck Archeologie Veldhoven-Oude Kerkstraat 42 (Plan Schippershof) versie 2 definitief, gedateerd 28-09-09).

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de historische topografische kaart, de te verwachten geomorfologie, bodem en grondwatertrap, er een gereede kans is op het aantreffen van archeologische resten. De historische topografische kaart geeft qua grondgebruik aan dat het gebied enigszins lager moet hebben gelegen dan de omgeving. Het grenst aan de historische lintbebouwing van Oerle. Vanuit archeologische verwachting dient met name in de zone tegen de Kerkstraat gedacht te worden aan bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen (vanaf ca 1300) en vooral Nieuwe tijd (na 1500).

Recentelijk hebben diverse milieukundige bodemonderzoeken plaatsgevonden. Bovendien is bekend dat op grote delen van het plangebied olietanks hebben gelegen. Eerder al is een groot deel van het plangebied volledig overhoop gezet tot plaatselijk 4 meter –Mv. Het bodemonderzoek dat eind 2008 heeft plaatsgevonden door Geofox-Lexmond heeft aangetoond dat bodem op veel plaatsen vanaf minstens 1 m –Mv tot vaak meer dan 2 meter diepte is verstoord.

Gezien de zware mate van verstoring van de onderzochte deel van de planlocatie Schippershof, wordt een nader archeologisch onderzoek binnen de grenzen van het onderzoeksgebied niet zinvol geacht. De gemeente Veldhoven wordt derhalve geadviseerd dit gedeelte van het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor ontwikkeling.

Selectiebesluit

De gemeente heeft als bevoegd gezag de 'Quick scan en veldcheck Archeologie Veldhoven-Oude Kerkstraat 42 (plan Schippershof) versie 2 definitief' beoordeeld. Akkoord kan worden gegaan met de conclusies en het selectieadvies. De bodem van het onderzochte gebied is geheel verstoord. De kans op het aantreffen van archeologische waarden is daarom zeer klein. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk en betreffende gronden zijn archeologisch vrijgegeven.

Vanuit overwegingen van archeologische aard ondervindt de planontwikkeling ten noorden van de Daalseweg geen bezwaar.

Archeologisch onderzoek zuidelijk plandeel

Op 9 januari 2010 door middel van verkennende boringen een veldtoets uitgevoerd binnen het onderstaande gebied.

Gezien de te verwachten geringe mate van verstoring van het archeologisch niveau, alsmede de (middel)hoge archeologische verwachting binnen het plangebied Daalseweg perceel 750, wordt een nader inventariserend archeologisch onderzoek binnen de grenzen van het plangebied zinvol geacht.

Geadviseerd wordt om een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren.



Onderzoekgebied zuidelijk plandeel

Selectiebesluit

De gemeente heeft als bevoegd gezag de 'de rapportage "Veldtoets en advies archeologie Daalseweg / Schippershof, gemeente Veldhoven' beoordeeld.

Vanwege de geringe verstorendheid van de bodem (het archeologisch niveau), blijft de archeologische verwachting gehandhaafd binnen het plangebied Daalseweg. Voor met name archeologische sporen uit de periode Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd, heeft het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachting geldt vanaf 50 cm beneden het huidige maaiveld.

Indien de toekomstige bodemverstorende activiteiten dieper kunnen reiken dan 50 cm, komt het deel van plangebied Daalseweg/Schippershof, ten zuiden van de Daalseweg in aanmerking voor een inventariserend archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Het proefsleuvenonderzoek kan het beste plaatsvinden zodra het plangebied vrij is van opstal, begroeiing en verharding. Afhankelijk van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek dient bekeken te worden of verdere maatregelen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld door middel van een opgraving.

Proefsleuvenonderzoek

Op 21 februari 2011 heeft BAAC bv aan de Daalseweg te Veldhoven een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (Daalseweg/Schippershof, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven / BAAC rapport A-11.0065).

Binnen het onderzoeksgebied zijn vijf proefsleuven aangelegd met een gezamenlijke oppervlakte van 602 m². In vier van de vijf aangelegde sleuven bleek dat de bodem tot 20 à 40 cm in de C-horizont in subrecente of recente periode machinaal vergraven is. In de vijfde sleuf waren geen verstoringen aanwezig.

De enige sporen die zijn aangetroffen zijn een aantal greppels langs de noordgrens van het onderzoeksgebied. Deze sporen zijn op grond van het uiterlijk in de twintigste eeuw gedateerd. Daarnaast komen de greppels ook niet voor op de oudste kadastrale kaart uit circa 1832. Vondsten zijn tijdens het onderzoek niet gedaan.

Beoordeling proefsleuvenonderzoek

De resultaten uit het proefsleuvenonderzoek zijn nader beoordeeld en aangegeven is dat het terrein, voor wat betreft het aspect archeologie, kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling.

5.5. Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen leidingen of beschermingszones van leidingen voor, die in het kader van onderhavig bestemmingsplan bescherming behoeven. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

5.6. Eindhoven Airport

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 1,5 km vanaf Eindhoven Airport, dat naast het gebruik voor de burgerluchtvaart ook de functie vervult van militaire basis.

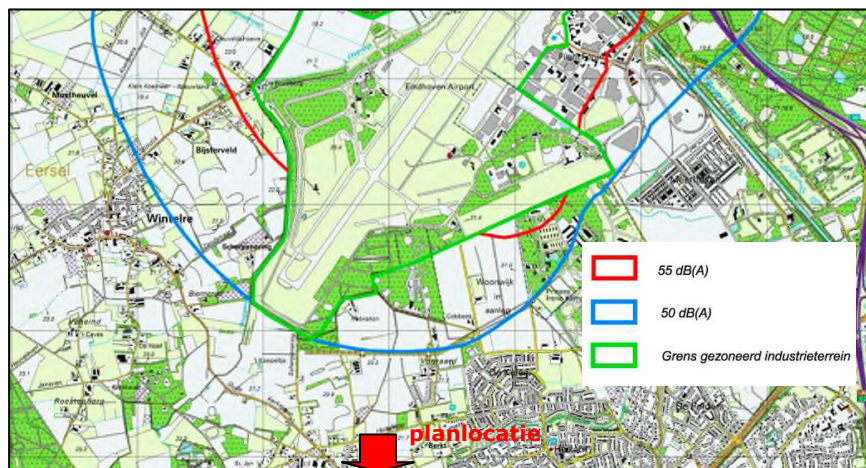
In het kader van de planbeoordeling dient een aantal aspecten die samenhangen met het gebruik van de luchthaven te worden meegewogen. Het betreft dan de geluidszone, de kosteneenheden, de funnel en ILHCS en de ILS.

Geluidszone

De luchthaven betreft een gezoneerde inrichting op grond van artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb).

Op grond hiervan heeft de luchthaven een geluidszone waarbinnen de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de situatie waarin burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor deze geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kan vaststellen of heeft vastgesteld.

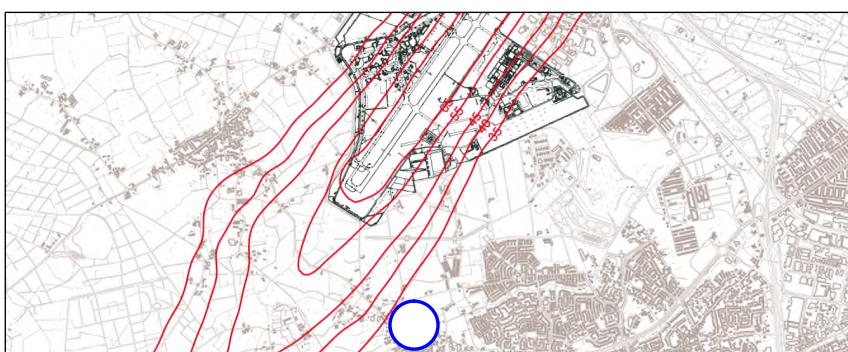
De planlocatie Schippershof is gelegen buiten de geluidcontour van de inrichting, waarmee er geen sprake is van strijdigheid met de voorgenomen planontwikkeling.



De zonering van de luchthaven ten opzichte van de planlocatie

Kosteneenheden contouren (Ke-contouren)

De Kosteneenheid is de maat voor de lawaai-belasting die op een bepaalde plaats op de grond tengevolge van vliegverkeer wordt ondervonden. Hij is gebaseerd op het aantal over- en langsvliegende vliegtuigen, het van deze vliegtuigen ondervonden maximale geluidsniveau en de verdeling over het etmaal, waarbij bijvoorbeeld de late avond zwaarder telt dan de middag.



Het plangebied ten opzichte van de 35 Ke-contour

De volgende bepalingen zijn van kracht:

- Binnen de 35 Ke-geluidszone mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd.
- Binnen de 40 Ke-contour moeten huizen geïsoleerd worden.
- Binnen de 65 Ke-contour moeten woningen aan hun bestemming worden onttrokken zodra dat mogelijk is.

De planlocatie is gelegen buiten de 35 Ke-contour.

Advies Alders juni 2010

Namens het kabinet heeft de minister van Verkeer en Waterstaat de heer Alders d.d. 5 februari 2009 verzocht om onderzoek te doen naar het creëren van additionele luchthavencapaciteit op Eindhoven en Lelystad voor in totaal circa 70.000 vliegtuigbewegingen per jaar en hierover advies uit te brengen.

In een nader advies over de marktontwikkeling (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 31 936, nr. 8) heeft de heer Alders geconcludeerd dat de economische recessie ook binnen de luchtvaartsector grote gevolgen heeft. Uit dit advies bleek dat er sprake is van een groeivertraging, maar dat wel op enig moment in de periode 2015–2020 de behoefte aan additionele capaciteit naast Schiphol kan ontstaan. De heer Alders adviseerde om als eerste stap Eindhoven nu verder te ontwikkelen. Het tijdpad waarin de volledige 70 000 extra vliegtuigbewegingen per jaar gerealiseerd zou moeten zijn is afhankelijk van het verdere herstel en de marktontwikkeling.

Het advies van de heer Alders voorziet in een duurzame ontwikkeling van Eindhoven Airport N.V. met 25 000 extra vliegtuigbewegingen per jaar tot 2020 in twee stappen. Deze ontwikkeling is aan een aantal voorwaarden verbonden:

- 75% van de vliegtuigbewegingen heeft een zakelijke of combi-bestemming;
- realisatie van een pakket hinderbeperkende maatregelen;
- duurzaamheid en Leefbaarheid (hoogste ACI-accreditatie voor CO2-neutraliteit, monitoring gezondheid, duurzame landzijdige ontsluiting);
- verplaatsing van een deel van de militaire gebruiksruijnte.

Het ministerie van Defensie en het ministerie van Infrastructuur en Milieu geven concreet invulling aan de afspraken uit het advies van de heer Alders door voortvarend een luchthavenbesluit in procedure te brengen, waarin de voorgenomen ontwikkeling van 25 000 extra vliegtuigbewegingen tot 2020 wordt vastgelegd. Er wordt naar gestreefd om in 2012 de procedure voor een luchthavenbesluit en een vergunning voor burgermedegebruik voor Eindhoven Airport N.V. af te ronden. De uitbreiding van het civiel medegebruik doet geen afbreuk aan de resterende militaire functies van Eindhoven.

Op 16 februari 2011 heeft de Tweede Kamer het kabinetsstandpunt ten aanzien van het Aldersadvies Eindhoven ondersteund.

20 Ke-contour vliegveld Eindhoven

Hoewel er formeel geen 20 Ke-beleid is zoals bij Schiphol en de regionale burgerluchthavens, is het wel van belang dat er omwille van een goede ruimtelijke inpassing en vanuit hinderbeperking een goede

afstemming plaatsvindt tussen de ontwikkelingen in de lucht en de ontwikkelingen op de grond.

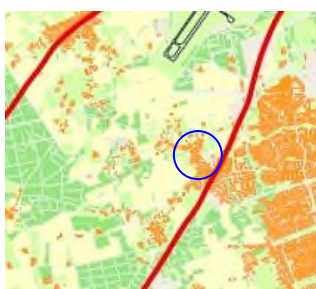
Voor het militaire luchtvaartterrein Eindhoven is de 20 Ke-contour voor het totaal aan militaire en civiele luchtverkeer in kaart gebracht op verzoek van de regionale partijen, zodat inzicht in de ligging van die contour een rol kan spelen bij de ruimtelijke ordening in de regio. Uitgangspunt van de regio is dat er in de toekomst geen grootschalige woningbouw zal worden ingepland binnen de 20 Ke-contour. Reeds genomen besluiten blijven intact. De regio zelf maakt een afweging (in termen van optimalisatie tussen ruimtelijke ordening en luchtverkeer) waar het de nog niet vastgelegde plannen betreft.

Een en ander is vastgelegd in de notitie van het SRE, de 'Regionale uitwerking Aldersadvies over 20 Ke-beleid en grootschalige woningbouwlocaties' van 24 juni 2011.

Door de regio zijn afspraken gemaakt, dat conform het Aldersadvies, de 20 Ke-contour toe wordt gepast als grens waarbinnen geen grootschalige woningbouw mag plaatsvinden (meer dan 50 nieuw te bouwen woningen). Overigens is hierbij maatwerk mogelijk als het gaat om transformatie. Zwaarwegende argumenten hierbij zijn als er meerdere milieu- en/of RO-knelpunten in een kern (bestaand stedelijk gebied) kunnen worden opgelost. Voorbeelden hiervan zijn:

- een nieuwe invulling van een bestaande bestemming (woongebied of bedrijventerrein) in de vorm van herstructurering;
- het oplossen van een milieuprobleem zoals het saneren van een bedrijf.

Afgesproken is dat plannen die al in ontwikkeling zijn, niet onder de beperkingen van de 20 Ke-werkcontour zullen vallen.



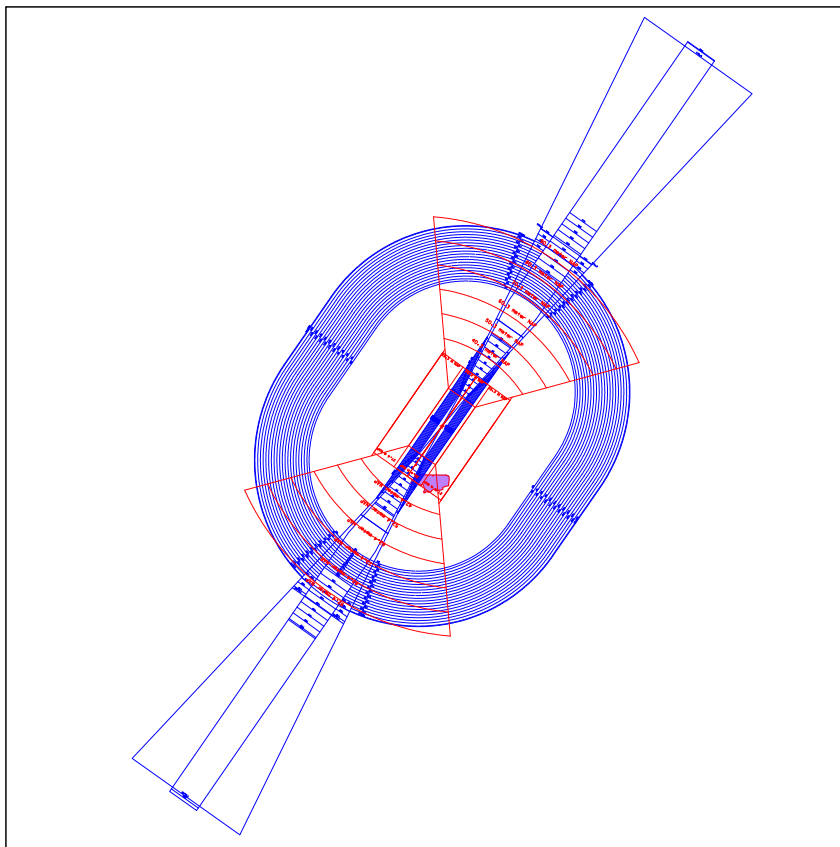
Het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour. Omdat het hier een reeds genomen besluit betreft, bestaan er vanuit de contour geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

Overigens is het besluit voor het ontwikkelen van de woningbouwlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Oerle, mede ingegeven vanuit de gedachte van het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf binnen een bestaand woongebied en de daarmee samenhangende sanering van een omvangrijke bodemvervuiling.

Funnel en IHCS

Voor het veilig afwickelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving van een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije

vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).



- **Funnel**
De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 m. In elke baanrichting landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 m.

In bovenstaande kaart is met blauwe lijnen de funnel – uitlopende driehoeken – en de IHCS – trapeziumvorm – weergegeven ten opzichte van het plangebied Habraken in paars. De rode lijnen betreffen het verstoringsgebied van de ILS.

- **IHCS**
Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 m en een straal van 4 km rond de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontaal vlak is een conisch vlak gelegen, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 m. De maximale

toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 m.

Het plangebied is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel gelegen of de IHCS gesitueerd.

ILS

De Vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een ILS. Het ILS heeft tot doel het nauwkeuriger uitvoeren van een nadering onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren.

De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt en is gelegen over de start- en landingsbaan en aangrenzende gronden. Twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 m op een afstand van 6 km – zie bovenstaande kaart met rode lijnen. De genoemde hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan – NAP + 22,4 m.

Het gezamenlijke gebied rond een luchtvaartterrein dat wordt gevormd door de obstakelvrije vlakken van de funnel en IHCS én de verstoringsgebieden in het kader van het ILS wordt het obstakelbeheergebied genoemd¹.

De maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan bedraagt 13 m en is niet van invloed op de ILS. Voor zover het plan flexibiliteitsbepalingen kent die een grotere bouwhoogte toestaan, wordt de afweging in het kader van de toepassing ervan mede afhankelijk gesteld van de ILS.

¹ Zie beleidsbrief DRMV/2006021602 van het Ministerie van Defensie “*Maximaal toelaatbare hoogte van objecten in de omgeving van luchtvaartterreinen en radars*” – 27 oktober 2006.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels met de hierbij behorende bijlagen (in dit geval de Staat van bedrijfsactiviteiten) en de verbeelding (plankaart) tezamen.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven met hierbinnen de betreffende bestemmingen.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen die het plan kent afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Groen

Binnen de bestemming zijn de structurele groene ruimtes in het plangebied bestemd. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. Paden, alsmede de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor binnen de verbeelding aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor een speelvoorziening. Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen en telefoocellen. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via een omgevingsvergunning kan van de maatvoering voor nutsvoorzieningen, kunstuitingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden afgeweken.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

In de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen bij recht toegestane paden).

Binnen deze bestemming is in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving de maximale breedte van rijstroken van wegen aangegeven en is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersverbinding" uitsluitend een langzaamverkeersverbinding toegestaan, met de hierbij behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een kelder toegestaan ten behoeve van een parkeergarage bij de gestapelde woningen binnen de bestemming Wonen. De aanduiding ligt voor een deel binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" en voor een deel binnen de bestemming "Wonen". Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag is een vergroting van de parkeergarage buiten deze aanduiding mogelijk.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming, zoals nutsvoorzieningen en telefooncellen. Voor bouwwerken is maatvoering opgenomen. In aanvulling op de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is een houten erfafscheiding toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding'.

Van de bouwregels kan worden afgeweken ten aanzien van:

- de maatvoering voor nutsvoorzieningen;
- de maatvoering voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

De specifieke gebruiksregels bepalen waarvoor de gronden in ieder geval niet mogen worden gebruikt, waaronder het gebruik voor verkooppunten voor motorbrandstoffen. Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan onder voorwaarden de specifiek aangeduide langzaamverkeersverbinding voor andere in de bestemming genoemde doeleinden worden benut.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5 Wonen

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen.

In dit bestemmingsplan is enkel sprake van de volgende bouwwijze:

- vrijstaand;
- twee-aaneen;
- patiowoningen;
- gestapeld.

In de begripsbepaling voor woning (in artikel 1) is deze bouwwijze nader uiteengezet.

De regels stellen per woningtype eisen aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen het bouwvlak, ingekaderd binnen een (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de voorgevel binnen het bouwvlak, in combinatie met de voorgeschreven maatvoering. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de verbeelding waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de regels.

De oppervlakte van andere gebouwen mag per bouwperceel in beginsel niet meer dan 150 m² mag bedragen.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering.

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen het bouwvlak.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan.

De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m² is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling.

In het gebied vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Naast de eerder genoemde aanbouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw en carports zijn vóór de voorgevel van het hoofdgebouw voorts toegestaan:

- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

In aanvulling op de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is een houten erfafscheiding toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding'.

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag onder voorwaarden van de bouwregels worden afgeweken ten behoeve van:

- een hoger bebouwingspercentage voor woningen met de bouwaanduiding "twee-aaneen";
- een grotere parkeergarage, deels buiten de aanduiding 'parkeergarage';
- een grotere goothoogte voor woningen met de bouwaanduiding "twee-aaneen" ten behoeve van een beperkte dakopbouw in het verticale verlengde van de gevel;
- een afwijkende situering van carports ten opzichte van de voorgevel van de woning;
- een grotere goothoogte bij andere gebouwen toe te staan toe te staan bij woningen met de aanduidingen "vrijstaand", "twee-aaneen" en "specifieke bouwaanduiding - patiowoningen"
- een grotere maatvoering voor nutsvoorzieningen;
- een grotere maatvoering voor bouwwerken geen gebouw zijnde;
- een grotere doorsnede voor schotelantennes.

De specifieke gebruiksregels bepalen waarvoor de gronden in ieder geval niet mogen worden gebruikt, waaronder zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen; als afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen en een aan huis verbonden bedrijf. Aan het toegestane gebruik van de woning voor aan huis verbonden beroepen, zijn specifieke voorwaarden verbonden, evenals voor het parkeren op eigen terrein

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag onder voorwaarden van de gebruiksregels worden afgeweken voor:

- het bij recht toegestane oppervlakte voor het aan huis verbonden beroep worden vergroot;
- het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf;

- het toestaan van het gebruik van de andere gebouwen voor afhankelijke woonruimte.

De betreffende regelingen worden hieronder nader toegelicht.

Aan huis verbonden beroep

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan worden toegelaten) samen. Via een omgevingsvergunning is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan onder voorwaarden de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van omgevingsvergunning moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.

Aan huis verbonden bedrijven

Aan huis verbonden bedrijven kunnen worden toegestaan via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag. Aan het verlenen van deze omgevingsvergunning zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 75 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie B van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij het plan). De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijvsvormen eveneens kunnen worden toegestaan

voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie B voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van bedrijfsactiviteiten is opgesteld voor de planologische beoordeling voor gemengde gebieden, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de bepalingen voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.

Dat de staat van bedrijfsactiviteiten voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de regeling voor de omgevingsvergunning wil toelaten. Waar in de staat van bedrijfsactiviteiten gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage. Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunning- en/of meldingsplichtige bedrijven), hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Zo is er een groot aantal bedrijven te bedenken die onder een AMVB vallen (meldingsplichtig), maar die in een woonwijk milieuhygiënisch niet aanvaardbaar zijn en dit ruimtelijk gezien evenmin zijn. Van geval tot geval zal het bevoegd gezag beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt, de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat het opnemen dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie. De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving.

Voorts ziet deze afwijkingmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte

worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van andere gebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

Door middel van een wijziging op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming is er een wijzigingsmogelijkheid aanwezig voor het toestaan van een ander woningtype.

Deze wijzigingen is enkel toegestaan indien aan een aantal bij de betreffende regeling genoemde eisen is voldaan. De eisen zien er onder meer op toe dat het aantal ter plaatse aanwezige woningen gelijk blijft, de belangen van derden, het woon- en leefklimaat alsmede er geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

Voorts dient duidelijk te zijn dat in geval van geluidgevoelige functies wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In de algemene regels zijn bepalingen opgenomen voor de overschrijding van het bouwvlak met ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels bevat bepalingen met betrekking tot het niet toegestane gebruik van de gronden en opstallen voor een seksinrichting dan wel prostitutie. De bepaling heeft betrekking op alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

Via deze regels kan beperkt worden afgeweken van:

- de voorgeschreven maatvoering in het plan;
- afwijken van begrenzingen;

Rekening dient te worden gehouden met de IHCS en de ILS van de Vliegbasis Eindhoven.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming, wanneer van dit strijdige gebruik sprake was op het tijdstip dat het vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van de initiatiefnemer en zijn inmiddels door een anterieure exploitatie-overeenkomst geregeld, waardoor de kostenverhaal anderszins is verzekerd. Derhalve heeft het vaststellen van het bestemmingsplan geen financiële consequenties voor de gemeente.

Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. Hiertoe heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeente in het kader van het vooroverleg een reactie gekregen van de VROM-inspectie, afdeling Zuid, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, de provincie Noord-Brabant, de Brandweer en het Waterschap de Dommel. De VROM-inspectie, afdeling Zuid en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven hebben aangegeven naar aanleiding van het concept-ontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen te hebben. De overige instanties gaven de volgende opmerkingen:

a. Provincie Noord-Brabant:

Het plan geeft de indruk dat er niet op de juiste wijze rekening is gehouden met het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Bovendien dient het waterprobleem te worden opgelost.

Reactie gemeente:

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zal nog een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. In dit plan worden de randvoorwaarden van de gemeente en het Waterschap ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen als uitgangspunt te genomen. Hierover lopen al diverse afspraken met de ontwikkelaar. Naar onze mening is het hydrologisch neutraal bouwen op deze manier voldoende gegarandeerd.

Daarnaast is de overstortslot voor Veldhoven geen probleem als zijnde in het licht van een basisinspanning. Bij de basisinspanning zijn afspraken gemaakt, waarbij de vervuilde overstorten zouden worden aangepakt. Deze is hier dus geen onderdeel van. Daarnaast zal in het waterhuishoudkundig plan duidelijkheid worden gegeven over de compensatie in het gebied ten aanzien van het teniet doen van de open waterberging in de bestaande sloot. Hierbij zal rekening worden

gehouden met de berging welke verloren gaat als hij wordt overkluist, wat als randvoorwaarde voor het plan is opgenomen.

b. Brandweer:

Verzoek om in het bestemmingsplan de volgende voorwaarde op te nemen: 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid conform de beleidsregels gemeente Veldhoven'.

Reactie gemeente:

De opmerking van de brandweer heeft meer betrekking op de nadere uitwerking / inrichting van het plan. Voor het bestemmingsplan hoeft hier geen nadere vertaling / aanpassing voor plaats te vinden. Bij de nadere uitwerking van het plan zal hier specifiek aandacht aan worden besteed. In de plantoelichting is verwezen naar de *Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven*.

c. Waterschap de Dommel:

Verzoek om in artikel 1 van de planregels het begrip water en waterhuishoudkundige voorziening toe te voegen.

Reactie gemeente:

In artikel 1 zal de volgende begripsbepaling worden opgenomen voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen: 'al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.'

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Eventueel ingediende zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.