



bestemmingsplan

“Zandven-Oost”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0861.BP00072-0401



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: bestemmingsplan "Zandven-Oost"

Datum: 09-01-2018
Projectnummer: 2016.104
Status / versie: Definitief / 09-01-18

Initiatiefnemer: Floreffe BV
Contactpersoon: D. (Dave) Horsten
(Post)adres: Postbus 6540
5600 HM Eindhoven

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: T. (Teun) van de Camp Msc. (planoloog), mr. D. (David)
Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie.....	5
1.3 Het planvoornemen	7
1.4 Bestaande planologisch-juridische regeling.....	8
1.5 Doelstelling bestemmingsplan	9
1.6 Leeswijzer.....	9
2. Ruimtelijk beleidskader	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Geluid	20
3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	22
3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	24
3.5 Milieueffectrapportage	26
3.6 Bodem.....	27
3.7 Water	29
3.8 Lucht.....	31
3.9 Archeologie en cultuurhistorie.....	33
3.10 Flora en fauna	35
3.11 Mobiliteit en infrastructuur	37
3.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	41
4. Juridische toelichting.....	43
4.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	43
4.2 Systematiek van de regels	43
4.3 Bebouwing algemeen	44
4.4 Toelichting bestemmingen.....	44
5. Uitvoeringsaspecten.....	46
5.1 Economische uitvoerbaarheid	46
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

I – Verkavelingsopzet

1 - De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Documentnummer: 20160008/C03/RK, 2 maart 2016

1.1 – Beschikking hogere grenswaarden

2 - De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai, Documentnummer: 20170771/C01/TO, 13 oktober 2017

3.1 - Tritium Advies, Actualiserend bodemonderzoek Zandven Veldhoven, Documentkenmerk: 1510/001/TB-01, 30 oktober 2015

3.2 - Tritium Advies, Verkennend asbestonderzoek, Documentkenmerk: 1510/087/TB-01, 18 november 2015

4 - MILON, Watertoets, Projectnummer: 20151703, 7 maart 2017

5 - Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna, Kenmerk: BE/2015/187/r, 4 december 2015

6 – Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Zandven-Oost

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om 48 woningen (rijwoningen en tweekappers), met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur, te ontwikkelen in het gebied tussen het Zandven en Blauwven te Veldhoven. Een en ander heeft een andere invulling van dit (plan)gebied tot gevolg.

Het was oorspronkelijk de bedoeling om, conform het geldende bestemmingsplan, 'woon-werkkavels' uit te geven. Hier bleek echter geen marktruimte voor te zijn, vandaar dat gezocht is naar een nieuwe passende bestemming.

Met de gemeente Veldhoven is reeds overeenstemming bereikt over de overname van de gronden waarop initiatiefnemer op termijn woningbouw voorziet. Het plan betreft de ontwikkeling van 48 woningen in de huursector en koopsector. De totale oppervlakte van het te herontwikkelen grondgebied bedraagt circa 9.500 m². Deze oppervlaktemaat omvat ook enkele delen van het openbaar gebied: parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De ontwikkeling die initiatiefnemer voorstaat past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden voorziet onderhavig document in een toelichting op de wijziging van het vigerende bestemmingsplan en daarmee in een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast vindt in deze plantoelichting een omschrijving plaats van de manier waarop initiatiefnemer omgaat met de uitgangspunten en doelstellingen die vanuit de gemeente en de gemeentelijke beleidsstukken zijn overlegd.

1.2 Situatie

Veldhoven is een plaats en gemeente in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, ten westen van de stad Eindhoven. Het vliegveld Eindhoven Airport ligt even ten noorden van de gemeente Veldhoven.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Veldhoven, en ten zuiden van de noordelijke randweg, de Oersebaan. De locatie ligt ingeklemd tussen het Zandven, aan de noordzijde, en het Blauwven, aan de zuidzijde. De gronden zijn om verschillende redenen nooit bedrijfsmatig ingericht. Derhalve is er sprake van een braakliggend terrein met slechts enkele infrastructuurle voorzieningen die stedelijk gebruik op korte termijn mogelijk zouden kunnen maken.

Op navolgende (lucht)foto's zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven (bron: maps.live.com).

Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie, met aanduiding plangebied (1)



Ligging plangebied

Afbeelding 2: Luchtfoto bestaande situatie met aanduiding plangebied (2)



Globale ligging plangebied

Afbeelding 3: Foto bestaande situatie plangebied (3)



1.3 Het planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de bestemmingswijziging c.q. herbestemming van de gronden aan het Zandven en het Blauwven. Deze locatie is thans bestemd voor bedrijfsdoeleinden. De bestemming is echter nooit volledig geëffectueerd. Derhalve heeft de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, besloten om het terrein te gaan herontwikkelen voor woningbouw. De initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen de plangrenzen woningen te ontwikkelen voor diverse doelgroepen. Het gaat hierbij om een combinatie van tweekappers en rijwoningen (huur en koop).

Het onderliggende plan heeft geen sloop van het bestaande bouwwerken tot gevolg. Ten aanzien van de vigerende bestemming zijn reeds enkele voorbereidingen getroffen welke ertoe leiden dat de gronden reeds zo goed als bouwrijp zijn voor het oprichten van woningen.

Voor een uiteenzetting over de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 3.12.

De navolgende afbeelding geeft de verkavelingsopzet weer.

Afbeelding 4: Verkavelingsopzet onder verbeelding, inclusief parkeerplaatsen



Geconcludeerd kan worden dat het (bestemmings)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.


1.4 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" (vastgesteld d.d. 25-06-2013) en heeft de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'.

Op de navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied blauw omlijnd aangegeven.

Abbeelding 5: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Veldhoven-Noord"



 Ligging plangebied

Gehele plangebied:

- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ihcs
- diverse maatvoeringen
- bouwen toegestaan binnen bouwvlak

Het overgrote deel van het plangebied is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Het huidige bestemmingsplan is in juni 2013 vastgesteld. Binnen de grenzen van de maatvoering en het bouwvlak bestaat thans de mogelijkheid om bedrijven op te richten tot een bepaalde bedrijfs categorie. Het plan dient te worden omgezet naar een woonbestemming, waarbinnen alleen woningen mogen worden opgericht. Om rust, uitstraling en een groen karakter te waarborgen, is tevens de bestemming 'Groen' in het huidige bestemmingsplan van kracht op het plangebied.

Binnen de vigerende bestemming 'Verkeer' zijn diverse infrastructurele voorzieningen toegestaan, zoals wegen, voet- en fietspaden, maar ook parkeer-, groen-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gebiedsaanduiding 'luchtverkeerszone – ihcs' heeft tot gevolg dat bij het plannen van nieuwbouw de nieuwe functie moet worden getoetst aan deze luchtverkeerszone die betrekking heeft op het nabijgelegen vliegveld Eindhoven Airport. Op voorhand kan worden gesteld dat deze 'luchtverkeerszone – ihcs' geen afbreuk doet aan de verdere ontwikkeling in dit stadium van de planvorming.

In het plangebied staat een trafostation die wellicht nog verplaatst wordt. In overleg met de eigenaar wordt nader inzien welke optie de beste is.

Onderhavig bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste bouwplan.

1.5 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van het onderhavig bestemmingsplan is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemmingen middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-functionele, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.6 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, inclusief een uiteenzetting over de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit, wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 4 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid tot slot in hoofdstuk 5.

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

2.2 Rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid.

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'.

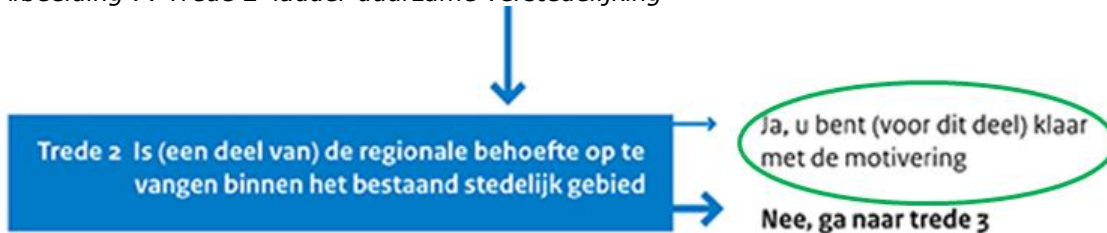
De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De ontwikkeling past binnen de harde plancapaciteit die regionaal is afgestemd. Onderhavig plan voorziet in een actuele behoefte waarbij Veldhoven voorziet in de opvang van eigen woningbehoefte. De gemeente Veldhoven zet zich de laatste jaren in voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, met nog meer aandacht voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, om te komen tot een aantrekkelijke woonomgeving: veilig, groen, ruim en gevarieerde woningbouw. Er wordt met onderhavig plan dus voldaan aan trede 1: een regionale behoefte.

Afbeelding 6: Trede 1 'ladder duurzame verstedelijking'



Trede 2 betreft de vraag of de behoefte op te vangen is binnen stedelijk gebied. Er zou dan sprake zijn van inbreiding of gebruiksfunctiewijziging. In onderhavig geval is er sprake van een stedelijke herbestemming. De bedrijfsbestemming ter plaatse wordt vervangen door een bestemming die het oprichten van woningen mogelijk maakt. Aan de rand van de kern Veldhoven streeft initiatiefnemer naar een kwalitatief hoogwaardige afronding van de noordzijde van Veldhoven. Trede 2 kan dus met 'ja' worden beantwoord, aangezien de bestemmingswijziging plaatsvindt binnen de stedelijke zone van Veldhoven. Hierdoor is trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Afbeelding 7: Trede 2 'ladder duurzame verstedelijking'



De woningbouwlocatie doet bovendien geen afbreuk aan de uitgangspunten en doelstellingen, zoals vertaald in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020, de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en haar 'Woonvisie 2016 en verder' (zie hierna paragraaf 2.4). Ook gemeente Veldhoven zet in op de ontwikkeling van betaalbare woningen in het stedelijk gebied. Met onderhavig plan vindt er invulling plaats van deze gemeentelijke ambitie. De gemeente Veldhoven streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. De op te richten woningen zijn divers in vorm, uitstraling en prijsklasse en worden zowel aan de koopsector als huursector toegevoegd.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid staat onderhavige planontwikkeling niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte 2014 zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte 2014 van de provincie zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het hui-

dige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Op de verbeelding behorende bij de Structuurvisie ligt het plangebied in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' (zie onderstaande uitsnede van de structurenkaart).

Afbeelding 8: Uitsnede Structurenkaart provincie Noord-Brabant



De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Noord-Brabant.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Veldhoven behoort tot de regio Eindhoven – Helmond, en met onderhavige ontwikkeling vindt er een concentratie van verstedelijking plaats.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de Verordening ruimte 2014 is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavige planontwikkeling. Deze zullen hierna worden behandeld.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant.

Niet alle thematische kaarten, die de Verordening vorm geven, zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel 1: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Overige agrarische ontwikkeling en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het thema 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

Afbeelding 9: Uitsnede kaartbeeld Stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte)



In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De gemeente Veldhoven heeft deze uitgangspunten en doelstellingen vertaald in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020, de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en haar Woonvisie Veldhoven 2010-2014 (zie hierna paragraaf 2.4).

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbrei-

den en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het scheppen van voorwaarden voor stedelijke functies om in bestaand bebouwd gebied te kunnen uitbreiden behoort tot de doelstellingen van dit beleid.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het regionale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het beleid dat relevant is voor onderhavige ontwikkeling aan het Zandven-Blauwven te Veldhoven. Niet alle beleidsstukken die momenteel vigeren in de gemeente Veldhoven passeren dus de revue.

Regionale samenwerking

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven samen op twee regionale niveaus:

1. Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE);
2. Stedelijk Gebied Eindhoven.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring. Daarnaast is er op SGE niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot urgentie voor kwetsbare doelgroepen. Vanuit de Metropoolregio is door de Werkplaats Wonen (triple helix partijen in de woningmarkt) in het voorjaar van 2016 een advies neergelegd over hoe gezamenlijk op de regionale woningmarkt te opereren; *Breken met grenzen: wonen in een complete regio*. De vervolgstappen (onder andere de Regionale Agenda Wonen verstevigen en de regionale woningmarkt onderzoeken doorontwikkelen) moeten nog worden vastgesteld.

Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor de regio. Zoals afgesproken

in de verstedelijkingsafspraken voorziet ook Veldhoven in de eigen actuele woningbehoefte om aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet te komen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de oprichting van woningen voor diverse doelgroepen waarmee de woningen passend zijn binnen de omgeving, als afronding van de rand van de kern Veldhoven.

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (vastgesteld d.d. 3 juni 2009) heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. De structuurvisie gaat niet alleen in op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, maar geeft ook de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur aan. Hiernaast geeft de structuurvisie aan hoe de kwaliteit van de bestaande gebieden kan worden verbeterd. Hierbij is zowel gekeken naar ontwikkelingen die zich binnen vijf jaar zullen voordoen als naar ontwikkelingen voor een wat langere termijn.

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken. De heldere keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

Het overgrote deel van de woningvoorraden is gebouwd vanaf de 1950'er jaren. De verschillende wijken laten een mooie afspiegeling zien van de veranderende stedenbouwkundige opvattingen. Om de sociale samenhang te bevorderen, is het van belang dat in elke wijk sprake is en blijft van een hart. Behalve aandacht voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, is het van belang dat ook de huidige woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk blijven (veilig, groen, ruim en variatie). Ten behoeve van de uitwerking van deze opgave zijn de volgende aspecten gegeven:

- Ruime groen- en speelvoorzieningen.
- Aan het openbare gebied: zorgvuldig ontworpen erfscheidingen en zicht op openbaar gebied.
- Pleksgewijze in- en aanvulling van de groenvoorzieningen, met duurzame soorten en een beperkte variatie.
- Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging).
- Versterking van de positie van de aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen.
- Zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de wijken naar de voorzieningen, in het bijzonder bij voorzieningen die door schaalvergroting bovenwijks zijn geworden.
- Doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onder andere door het versterken van de zorgcomponent, meer aandacht voor starters en senioren en meer aandacht voor beeldkwaliteit en architectuur (kwalitatieve aanvullingen).

Onderhavig bestemmingsplan betreft de realisatie van 48 woningen. Bij het opstellen van het definitieve ontwerp van de betreffende woningen worden bovengenoemde aandachtspunten zo veel mogelijk in acht genomen. Hierdoor wordt een plan ontwikkeld dat

passend is binnen de omgeving en dat voldoet aan de eisen en wensen van initiatiefnemer, gemeente, omwonenden en nieuwe bewoners.

Woonvisie 2016 en verder

De 'Woonvisie 2016 en verder' gaat onder andere in op de ontwikkelingen op de particuliere markt. Wonen heeft flinke raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn en daarom hebben deze onderwerpen ook een plek in de woonvisie. Zoveel als mogelijk zijn de in ontwikkeling zijnde strategieën als de nieuwe ruimtelijke koers (werktitel Ruimte voor Kwaliteit) het ambitiedocument De Drie Dorpen en het duurzaamheidsbeleid, meegenomen in deze woonvisie. Veldhoven maakt onderdeel uit van een grotere woning- en economische markt, dus mag de relatie met de regio niet ontbreken.

De aandacht gaat de komende jaren uit naar de groepen die:

- één inkomen hebben en aangewezen zijn op de sociale huursector, veelal alleenstaande ouderen en eenoudergezinnen;
- een zorgvraag hebben en een geschikte woning daarvoor zoeken;
- urgent woningzoekend zijn, waaronder statushouders.

De beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen is niet optimaal in Veldhoven. Het huurbeleid van corporaties is gematigd om de betaalbaarheid te blijven garanderen. De jaarlijkse huurverhoging wordt gezien in het licht van de betaalbaarheid en van de bedrijfsstrategie. De gemeente zet flankerend beleid in door onder meer subsidie bij inbreidingslocaties en door, tot voor kort, de starterslening. In deze nieuwe visie op het wonen wordt de starterslening niet meer als instrument ingezet, maar wordt onderzocht of financiële middelen kunnen worden vrijgemaakt voor de blijverslening.

De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft de komende jaren onverminderd groot. Dit komt door de toename van urgent woningzoekenden (waaronder statushouders), huishoudens die van één inkomen moeten rondkomen en mensen met lage inkomens die zorg aan huis nodig hebben. De woningvoorraad moet verrijkt worden met nieuw aanbod, ook in bestaande wijken, dat inspeelt op deze veranderende vraag.

Zorgen voor de toekomst gaat verder dan energiezuinig bouwen. Het gaat ook om een klimaatbestendige stad, hergebruik van materialen, sociale duurzaamheid en biodiversiteit. Het klimaat verandert wat leidt tot meer extreem hevige regenbuien en tot meer dagen met tropische temperaturen. In Veldhoven wordt 31% van de CO₂ veroorzaakt door woningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet onder meer in een toename van het aantal goedkope woningen. Hiermee wordt aangesloten op ten minste één van de drie speerpunten die naar voren komt in de Woonvisie.

Welstandsnota Veldhoven 2008 en Beeldkwaliteitsplan Zandven

In het vigerende bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" worden de functies en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing binnen het plangebied geregeld. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

De gemeente Veldhoven heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de 'Welstandsnota Veldhoven 2008' welke eind 2011 haar 4e wijziging heeft ondergaan. In de welstandsnota, die voor de hele gemeente Veldhoven is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen

waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om welstandseisen voor dakkapellen en erfafscheidingen. Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar de betreffende welstandsnota en de bijbehorende kaart van december 2008 (zie ook onderstaande uitsnede). Behalve de welstandsnota is ook het 'Beeldkwaliteitsplan Zandven' uit 2007 van toepassing. Naast het bestemmingsplan bieden de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan de kaders waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld worden. Hierbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat het beeldkwaliteitsplan nog uitgaat van de ontwikkeling van een 'woonvriendelijk bedrijventerrein', terwijl onderliggend bouwplan puur gericht is op woningbouw.

Afbeelding 10: Uitsnede kaartbeeld Welstandsnota Veldhoven 2008



Voor onderhavig bestemmingsplan is het bij de nadere uitwerking van het (wooning)bouwplan van belang om een en ander in overleg met gemeente en belanghebbenden op te stellen en de ambities en voorkeursalternatieven te toetsen aan de gemeentelijke welstandsnota en, voor zover redelijkerwijs mogelijk, aan het beeldkwaliteitsplan.

De Welstandscommissie heeft inmiddels d.d. 13-01-2017 aangegeven akkoord te zijn met het bouwontwerp.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Veldhoven wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen (regionale gprgebouw [DUBO] convenant).

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Tot 2020 hoeven de te realiseren woningen niet direct energieneutraal te zijn. De toegepaste maatregelen mogen echter niet belemmerend werken om op termijn energieneutraliteit te bereiken.

De te realiseren woningen zullen in de basis voldoen aan de energieprestatie eisen conform het geldende Bouwbesluit. Additioneel zullen de woningen worden voorzien van 'No-Regret maatregelen' (zodanig bouwen dat duurzame aanpassingen snel en eenvoudig in een later stadium kunnen worden gerealiseerd).

Naast een goede isolatiewaarde van de schil, zullen alle woningen in de basis o.a. worden uitgerust met PV-panelen en vloerverwarming op de begane grond.

Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied

Met het woningbouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. Een stedelijke functie wordt herbestemd, waardoor bedrijven niet meer in de mogelijkheid zijn zich te vestigen binnen onderhavig plangebied, en er op termijn 48 woningen worden opgericht. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van het stedelijk gebied van de kern Veldhoven, is er sprake van inbreiding en verdichting.

De gemeente Veldhoven streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw. Het onderliggende bouwplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de gemeentelijke visie en sluit tevens aan op de afspraken die regionaal zijn gemaakt. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Voor de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 3.12.

3. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

3.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

Voor zover de uitgevoerde deelonderzoeken – zie de bijlagen 1 t/m 5 – wat betreft planbeschrijving of uitgangspositie wellicht niet helemaal overeenkomen met het uiteindelijke planontwerp / inrichtingsplan geldt dat de onderzoeksresultaten en conclusies van de deelonderzoeken nog steeds geheel en onvoorwaardelijk van toepassing zijn.

3.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan / bouwplan

Wegverkeerslawaai

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek gedaan naar de invloeden van het wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 1 opgenomen. De conclusie luidt dat uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor alle eerstelijns woningen binnen het plangebied (zie bijlage 1.1 voor de beschikking hogere grenswaarden). De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. Voor alle achterliggende woningen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Zie verder paragraaf 3.3.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is op circa 1,5 km afstand gelegen van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport).

Ingevolge de luchtvaartwetgeving gelden als gevolg van vliegbewegingen geluidcontouren rondom luchthavens. Onder (het inmiddels vervallen) artikel 25a van de Luchtvaartwet dient de aanwijzing van het luchtvaartterrein de geluidszonering te worden vastgesteld. De vaststelling van een geluidzone doelt niet alleen op het beperken van geluidoverlast als gevolg van het gebruik van het luchtvaartterrein, maar ziet ook op beperkingen ten aanzien van te realiseren of bestaande bestemmingen (geluidgevoelige gebouwen) binnen de betreffende zone. Met het (herziene) aanwijzingsbesluit uit 2014 was de 35 Ke-geluidzone rond dit luchtvaartterrein vastgelegd als grens van de geluidbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. Deze geluidzone is echter op 5 augustus 2009 vervangen door een tijdelijke geluidzone na gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit.

Afbeelding 11: 35 Ke-zone luchthaven Eindhoven met rood omlijnd aangegeven het plangebied van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" en met gele ster aangegeven de globale ligging van het onderhavige plangebied



Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen dient rekening te worden gehouden met de ke-contouren. Onderhavig plangebied valt echter niet binnen de 35 Ke-geluidzone van luchthaven Eindhoven. Nader onderzoek naar invloed van het vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Algehele conclusie

Beoordeeld is onder andere welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de geluidbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van milieuzonering voor het plan. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 2](#) opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

De te realiseringen woningen binnen het plangebied aan het Zandven vormen milieugevoelige functies. Onderzocht moet worden of deze milieugevoelige functies toelaatbaar zijn in een zone rondom milieubelastende functies, met name de bedrijven op het bedrijventerrein Park Forum West. In het kader van het bestemmingsplan "Park Forum West 2013" van de gemeente Eindhoven (NL.IMRO.0772.80199-0301) is de milieuzonering van dit bedrijventerrein al onderzocht. Het onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' is beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit deze paragraaf 4.1 blijkt dat bij het opstellen van het bestemmingsplan "Park Forum West 2013" al rekening is gehouden met de mogelijkheid om woningen te realiseren binnen het plangebied aan het Zandven:

'Ten zuiden van onderhavig plangebied ligt eerst de Oersebaan/Strijpsebaan (hoofdinfrastructuur), dan - in zuidelijke richting - het bedrijventerrein Zandven en vervolgens een woonwijk. Op het kleinschalige woonvriendelijke bedrijventerrein Zandven in Veldhoven zijn bedrijfswoningen voorzien. Voor dit bestemmingsplan is bij deze bedrijfswoningen, in het kader van de milieuzonering, niet uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' maar van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De percelen waar deze bedrijfswoningen zijn voorzien liggen op ca. 110 meter hemelsbreed vanaf de grens van het bouwvlak bestemming 'Bedrijf - 2' in voorliggend bestemmingsplan.'

De zonering van het bedrijventerrein Park Forum West is dus gebaseerd op de mogelijkheid om bedrijfswoningen binnen het plangebied aan het Zandven te realiseren. Hierbij is het gebied aan het Zandven aangeduid als 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kon men rekening houden met gereduceerde richtafstanden. Daardoor ontstond meer ruimte voor het bedrijventerrein Park Forum West.

In het nieuwe plan aan het Zandven-Blauwven gaat het niet langer om bedrijfswoningen, maar om burgerwoningen. Ondanks dat kan worden gesproken van een 'gemengd gebied'. Volgens paragraaf 2.3 van de brochure Bedrijven en Milieuzonering behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen ook tot een 'gemengd gebied'. Dit omdat er in een gebied langs de hoofdinfrastructuur reeds sprake is van een verhoogde milieubelasting door geluid. Wat betreft milieuzonering is dus geen sprake van een verandering door het plan voor woningbouw aan het Zandven.

In het bestemmingsplan "Park Forum West" werd ervan uitgegaan dat er al bedrijfswoningen zouden komen binnen het onderhavig plangebied. Echter waren deze bedrijfswoningen voorzien aan de zuidzijde van het plangebied. In het nieuwe bouwplan worden er woningen dichtbij het bedrijventerrein geprojecteerd.

Een deel van de te bestemmen woningen ligt daarbij binnen de richtafstanden van 100 meter (milieucategorie 4.1, gemengd gebied) en 200 meter (milieucategorie 4.2, gemengd gebied) van de bedrijven (bestemmingen) op Park Forum West. Het gaat om de percelen 2795, 2803, het braakliggende hoekperceel en de percelen 2801 en 2796. Dit betreft dus vier bestaande bedrijven en één nog onbenut bedrijfsperceel (met milieucategorie 4.1). Vandaar dat er een onderzoek is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies.

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door de volgende inrichtingen onderzocht:

- Perceel 2795(A)
- Perceel 2803(B)
- Perceel Braak(C)
- Perceel 2801(D)
- Perceel 2796(E)

Getoetst is of ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied aan de Zandven te Veldhoven sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en of de belangen van de inrichtingen niet worden geschaad.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor elk van de inrichtingen wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor de inrichtingen.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat voor elk van de inrichtingen aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor de inrichtingen.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de voorkeursgrenswaarde uit de schrikkelcirculaire van 29 februari 1996 voor elk van de inrichtingen wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor de inrichtingen.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belemmeringen om de beperkte afwijking van de richtafstanden toe te staan.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Kabels en (buis)leidingen

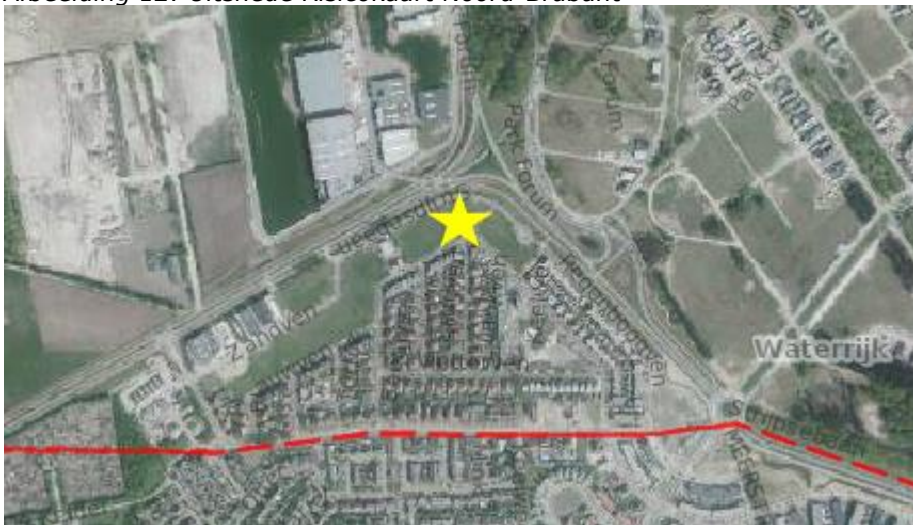
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie navolgende afbeelding waarop met een gele ster de globale ligging van het plangebied is aangegeven) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan.

Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant



In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invoedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen risico voor de kwetsbare objecten in de omgeving.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied. Deze ligt immers op circa 250 meter afstand van het plangebied en in het tussengelegen gebied is reeds woningbouw aanwezig.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Over het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'luchtverkeerszone – ihcs' (Inner Horizontal en Conical Surface) welke tot gevolg heeft dat bij het plannen van nieuwbouw de nieuwe functie moet worden getoetst aan deze luchtverkeerszone die betrekking heeft op het nabijgelegen vliegveld Eindhoven Airport. De betreffende aanduiding op de verbeelding regelt dat de gronden primair bestemd zijn als obstakelvrij (start- en landingsvlak) ter waarborging van de vliegveiligheid. De aanwezigheid van de 'luchtverkeerszone – ihcs' doet geen afbreuk aan het bouwplan, omdat de bouwhoogte van de voorziene bouwwerken niet meer bedraagt dan 65 meter boven NAP.

Er zijn in en nabij het plangebied verder geen waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

3.5 Milieueffectrapportage

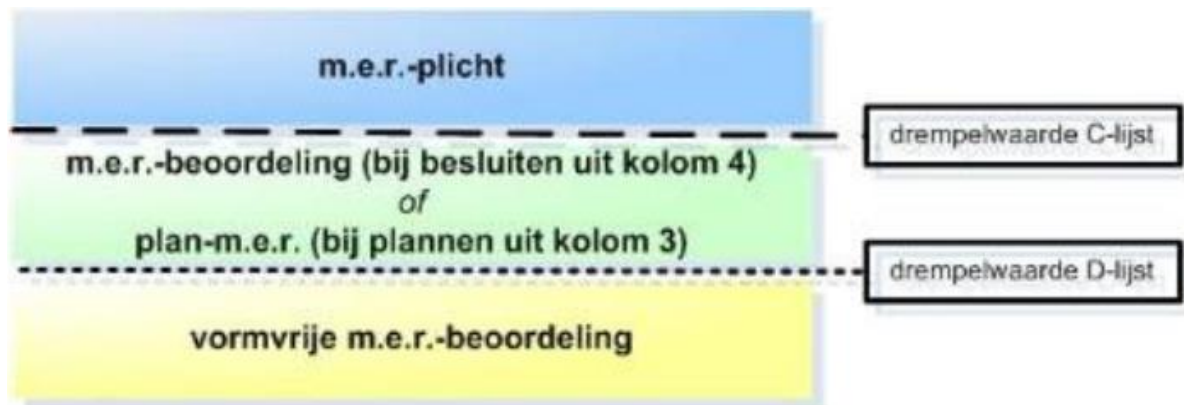
Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.



Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

Motivering en conclusies MER voor bestemmingsplan / bouwplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep -effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Uit de (overige) relevante milieuparagrafen van deze plantoelichting blijkt dat het bij dit plan niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

3.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De bodemtoets wordt uitgevoerd om te bepalen of er voor de toekomstige gebruikers van de locatie risico's aanwezig zijn als gevolg van een eventuele bodemverontreiniging. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor

is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan

In opdracht van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft Tritium Advies in oktober 2015 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Zandven en in november een verkennend asbestonderzoek. De volledige onderzoeksrapportages zijn in [bijlagen 3.1 en 3.2](#) opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

Aanleiding voor het bodemonderzoek was de voorgenomen ontwikkeling van het gebied tot een woonwijk en de ouderdom van eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken. Doel van het onderzoek was het actualiseren van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging.

Op basis van het vooronderzoek was de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Aangenomen werd dat op de onderzoekslocatie geen sprake was van bodemverontreiniging, anders dan de in 2009 aangetoonde lichte verontreinigingen.

De lichte verontreinigingen met PAK, PCB en minerale olie in de grond waren in overeenstemming met de verwachting ten aanzien van de resultaten van het onderzoek uit 2009. De resultaten van het grondwater waren eveneens in overeenstemming met het eerder uitgevoerde onderzoek en de gegevens van de bodemkwaliteitskaart. Nader onderzoek naar deze verontreinigingen werd niet noodzakelijk geacht.

Op het oostelijke terreindeel (ten oosten van Blauwven 32 a/b) zijn matige tot sterke bijmengingen met puin aangetoond. De herkomst van het aanwezige puin was niet bekend. Matige tot sterke bijmengingen met puin zijn verdacht op het voorkomen van asbest. Op basis van de mate van bijmengingen op het oostelijke terreindeel, werd geadviseerd, mede gezien het toekomstige gebruik als woonwijk, om een verkennend asbestonderzoek uit te voeren op dit terreindeel (is gebeurd; [zie bijlage 3.2](#)).

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is het maaiveld visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tijdens de graafwerkzaamheden is het uitkomende materiaal eveneens beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Hierbij is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grondfractie (kleiner dan 16 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. De gewogen asbestconcentratie in de grond ter plaatse van AG09 is berekend op 38 mg/kg d.s. Dit gewogen gehalte is lager dan de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Derhalve werd de uitvoering van een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algehele conclusie van het actualiserend bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek is dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot woonwijk.

3.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

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

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

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

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

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

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- de gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Conclusies water voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door MILON een watoets uitgevoerd. De volledige watoets is in bijlage 4 opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Tabel: Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ²	Toekomstig m ²
Bebouwing	-	3.277
Verhard	-	640
Onverhard	9.455	5.538
Totaal	9.455	9.455

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 3.917 m².

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke rioolstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Veldhoven.

Hemelwatervoorziening

De te bouwen woningen kunnen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk stelsel dat ter plaatse reeds aanwezig is en voor het hemelwater hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen. Er dient nog wel een verbinding te worden gemaakt tussen het stelsel aan de zuidzijde en het stelsel aan de noordzijde. Een technisch goed werkende verbinding behoeft bij de nadere uitwerking van het ontwerp nog de nodige aandacht.

Door de aansluiting van het plan op het bestaande hemelwatersysteem wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het Waterschap en van de gemeente en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

3.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 wonin-

gen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Conclusies lucht voor bestemmingsplan / bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Volledigheidshalve zijn de verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen ingevoerd in de NIBM-tool (versie maart 2015). De ingevoerde verkeersbewegingen zijn worst case en daarom in zekere zin te hoog ingezet. Desondanks blijkt ook dat met deze extra verkeersbewegingen er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,47
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

De afwijking van het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Veldhoven ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (*in situ*) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven,

vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie in de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden.

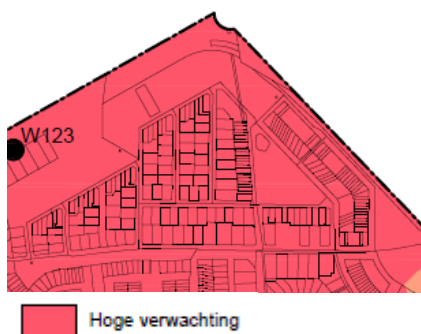
Uit het "Parapluplan 2009" bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, d.d. 10-03-2014).

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan / bouwplan

Voor zover inzichtelijk, dienen op diverse plaatsen binnen het plangebied bodemingrepen plaats te vinden. Het plan behelst de realisatie van 48 woningen met bijbehorende infrastructuur. Deze ingrepen kunnen negatieve gevolgen hebben voor eventueel te verwachten archeologische resten. Daarom zijn de geplande ingrepen getoetst aan het gemeentelijk archeologiebeleid en de beleidsadvieskaart.

Zoals hiervoor beschreven, heeft de gemeente Veldhoven archeologische verwachtingen vertaald naar archeologische beleidsadviezen. Een en ander is gevisualiseerd op de hierna volgende afbeeldingen.

Afbeelding 13: Uitsnede Archeologische verwachtingskaart (2014) gemeente Veldhoven



Afbeelding 14: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart (2014) gemeente Veldhoven



Conclusie is dat het plangebied – conform de beleidsadvieskaart – geen archeologische verwachting heeft, is vrijgegeven en er geen onderzoeksplicht geldt. Deze conclusie is mede ingegeven door het feit dat thans reeds op grond van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" onvoorwaardelijk bedrijfsbebouwing kan worden opgericht.

In algemene zin geldt bovendien dat er altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Tot slot wordt nog vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

Algehele conclusie van deze quickscan is dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is en dat het aspect historische kwaliteit (archeologie en cultuurhistorie) op voorhand geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan c.q. het bouwplan.

3.10 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Soortenbescherming: Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijk-

heid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Gebiedenbescherming: Natuurbeschermingswet 1998

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn opgenomen en deze wet regelt onder andere de aanwijzing van Natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 gaat de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 5](#) opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies/aanbevelingen beschreven.

Conclusies

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen. Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. De kans op verstoring wordt echter klein geacht.

- De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen wordt nader onderzoek naar het voorkomen van soorten niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden is van externe werking op beschermde gebieden geen sprake.

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Algehele conclusie is dat de aspecten flora en fauna geen belemmeringen opleveren voor het bestemmingsplan c.q. het bouwplan.

3.11 Mobiliteit en infrastructuur

De (hoofd)ontsluiting van de woningen in het plangebied zal plaatsvinden op het Zandven (noord) en Blauwven (zuid). Mede ten behoeve van onderliggende planontwikkeling zal ook nog de ter hoogte van het plangebied aanwezige cul-de-sac verplaatst worden. Er komt een knip voor gemotoriseerd verkeer aan de rand van het plangebied aan de noord-westzijde. Voornaamste reden is de verkeersveiligheid. Door de knip vindt geen (vracht)verkeer van en naar de bedrijven aan het Zandven plaats over de woonstraten van het Blauwven en Regenboogven. Om te bepalen of door de ontwikkeling van de woningen sprake is van een verkeersknelpunt, wordt gebruikgemaakt van de I/C-waarden uit het SRE 3.0 verkeersmodel 2014 (basis) en 2030 (toekomst). Wanneer de I/C verhouding boven de 0,8 uitkomt, is er een kans dat congestie ontstaat. De ontwikkeling van woningen in het plangebied zorgen niet voor nieuwe verkeersknelpunten. De I/C verhouding blijft op wegen en kruispunten in de nabije omgeving, waaronder de aantakkingen op de Hertgang en Oersebaan, onder de 0,8.

Verder worden parkeervoorzieningen op eigen terrein en in de openbare ruimte aangelegd. Bij de verdere uitwerking van dit plan zullen de uitgangspunten en ambities van de gemeente in acht worden genomen. Het streven is om te komen tot een leefbare, veilige en verkeerskundig kwalitatieve en hoogwaardige situatie.

Na realisatie van het bouwplan vindt er een verandering plaats in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige niveau. Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling streeft de gemeente Veldhoven in dit kader tevens naar een goede

parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Op eigen terrein en in de openbare ruimte dient te worden voldaan aan de parkeercijfers, zoals opgenomen in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (gemiddelde kencijfer van de differentiatie 'rest bebouwde kom, sterk stedelijk') van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012. Voor het westelijke plangebied is een extra parkeerbalans opgenomen vanwege de komst van een dierenkliniek. Deze kliniek wordt aan westzijde gebouwd, net buiten het plangebied.

Parkeerbalans gehele plangebied

Hieronder is de parkeerbalans voor het gehele plangebied beschreven, exclusief de nieuw op te richten dierenkliniek. Verderop is ingegaan wat de invloed van de nieuwe dierenkliniek is op de parkeerbalans.

Tabel: parkeerbalans gehele plangebied, exclusief Dierenkliniek

	aantal woningen	kencijfer	parkeer- behoefte	openbare ppl.	ppl. eigen terrein	capa- citeit	saldo
<i>Plangebied oost</i>							
tussen/hoek huur	22	1,5	33	44	0	44	11
<i>Plangebied midden</i>							
2/1-kap	8	2	16	8	6,4*	14,4	-1,6
<i>Plangebied west</i>							
2/1-kap	7	2	14	8	7	15	1
tussen/hoek koop	11	1,8	19,8	11	0	11	-8,8
zijstraat	0			15	0	15	15
Totaal	48	7,3	82,8	86	13,4	99,4	16,6

*8 enkele opritten/parkeerplaatsen op eigen terrein tellen ieder voor 0,8

Afbeelding 15: verdeling plangebied in parkeerbalans



Het totale plangebied heeft een theoretisch parkeeroverschot van 16 tot 17 parkeerplaatsen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de nieuwe dierenkliniek en parkeerdruk in de bestaande, omliggende omgeving. Het is overigens geen eis dat een nieuwe ontwikkeling (eventuele) bestaande parkeerdruk oplost. Toch is wel degelijk hiernaar gekeken.

Parkeerbalans westelijke deel plangebied, inclusief nieuwe dierenkliniek

Het westelijk del van het plangebied ligt in de nabijheid (op loopafstand) van de dierenkliniek. Net buiten het plangebied zijn zes parkeerplaatsen voor de dierenkliniek voorzien. Bij de komst van de dierenkliniek is uitgegaan dat een deel van hun cliënten in het plangebied parkeren. Er is gerekend met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Zonder aanwezigheidspercentages is er een parkeertekort van 3 parkeerplaatsen in het westelijk plangebied, inclusief de zes parkeerplaatsen bij de dierenkliniek. De twee functies (wonen en commerciële dienstverlening of sociaal medische instelling) kunnen gebruik maken van dezelfde parkeervoorzieningen. Bijvoorbeeld op werkdagnachten is de parkeerbehoefte van de woningen 100%. Maar dan is de dierenkliniek gesloten. Hieronder staan de twee meest maatgevende periodes. Met andere woorden, dan is de parkeerbehoefte van beide functies bij elkaar het hoogst. Bij de aanwezigheidspercentages is uitgegaan van de dierenkliniek als commerciële dienstverlening. Dit geeft het meest ongunstige parkeerscenario. Wordt de dierenkliniek gezien als een sociaal medische instelling, dan is de parkeerbehoefte lager.

Tabel: aanwezigheidspercentages

Maatgevende periodes:	Werkmiddag	Koopavond
Woningen bewoners	50%	80%
Woningen bezoekers	20%	70%
Commerciële dienstverlening	100%	75%

Tabel: parkeerbalans westelijk plangebied, incl. Dierenkliniek

	aantal woningen	ken- cijfer	parkeer- behoefte werkdag middag	parkeer- behoefte koopavond	capa- citeit
<i>Plangebied west</i>					
2/1-kap bezoek	7	1,7 0,3	6 0,4	9,5 1,5	15 (7)
tussen/hoek koop bezoek	11	1,5 0,3	8,3 0,7	13,2 2,3	11
zijstraat	0				15
behandelkamers Dierenkliniek	6	2,65*	15,9	11,9	6
Totaal			31,2	38,4	47

15 (7): 15 parkeerplaatsen, waarvan 7 op eigen terrein.

*Bij Dierenkliniek gemiddelde kencijfer aangehouden tussen huisartsenpraktijk en tandartsenpraktijk

Door de aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van parkeerplaatsen, is er op het drukste moment –koopavond- een theoretisch overschot in het westelijk plangebied (incl. de dierenkliniek) van 8 tot 9 parkeerplaatsen. De verwachting is, zoals eerder aangegeven, dat het aantal vrije parkeerplaatsen in de praktijk hoger is.

Parkeerdruk omliggend gebied

In de periode 20 september 2016 t/m maandag 26 september zijn op acht maatgevende momenten parkeertellingen uitgevoerd. Alle geparkeerde auto's in het openbare gebied zijn geteld. Met name in de avonden en nachten is dit gebeurd. In woongebieden is de parkeerdruk dan het hoogst.

Tabel: parkeertellingen omliggend gebied

datum	tijdstip	weer	di	di	wo	do	vr	zo	zo	ma	Parkeerdruk per sectie*
			20sep	20sep	21sep	22sep	23sep	25sep	25sep	26sep	
			zon	droog	droog	droog	droog	droog	droog	droog	
capaciteit*			telling 1	telling 2	telling 3	telling 4	telling 5	telling 6	telling 7	telling 8	
sectie A blauw	Regenboogven 1 t/m 25	17	5	10	9	8	10	9	11	9	64,7%
sectie B groen	Blauwven 50 t/m 64	14	6	10	8	11	9	12	13	11	92,9%
sectie C oranje	Keelweg 1 t/m 13	12	5	11	10	9	11	11	9	9	75,0%
sectie D geel	Blauwven 71 t/m 87	8	7	13	10	9	10	11	13	11	162,5%
sectie E roze	Lankven zijkant	3	0	2	2	1	2	1	2	2	66,7%
sectie F groen	Blauwven 57 t/m 67	7	3	7	8	7	7	8	8	7	114,3%
sectie G blauw	Bruwven zijkant	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
sectie H oranje	Blauwven 45 t/m 55	8	6	5	6	6	6	7	7	7	87,5%

Totaal	72	32	58	53	51	55	59	63	56
Totale parkeerdruk		44,4%	80,6%	73,6%	70,8%	76,4%	81,9%	87,5%	77,8%

*o.b.v. hoogste telling

Tabel: secties parkeertellingen



In sectie D is de parkeerdruk het hoogst gebleken. Tijdens de meetmomenten is geconstateerd dat daar regelmatig in de berm geparkeerd wordt. Daarna volgen sectie F en B.

Om de parkeerdruk in D en F onder 100% te krijgen, zijn minimaal zes extra parkeerplaatsen nodig. Uit bovenstaande parkeerberekeningen voor het nieuwe stedenbouwkundig plan, blijkt dat de bestaande parkeerdruk sterk vermindert en zelfs opgelost wordt. De verwachting is dat op loopafstand (binnen circa 100 meter) vrijwel altijd een vrije parkeerplaats te vinden is. Immers, er is sprake van een flink overschot van parkeerplaatsen in het nieuwe plan aan de west- én de oostzijde.

Teneinde te waarborgen dat daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg en het behoud van voldoende parkeergelegenheid is daarvoor in de regels een regeling opgenomen.

3.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Onderhavig plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Een verandering van een woon-werklocatie naar een woonwijk met 48 woningen met bijbehorende groeninrichting en infrastructurele voorzieningen.

Gesteld kan worden dat met onderhavig plan in zekere zin een kwaliteitsverbetering van de situatie op de planlocatie plaatsvindt. Ambachtelijke bedrijvigheid met (mogelijke) hinder naar de directe omgeving, wordt vervangen door woningbouw met groenvoorzieningen, welke – zeker ook in relatie tot fase 2 van het totaalplan – passend bij de structuur en het karakter van de omgeving binnen de planlocatie wordt geïntegreerd.

Naast het bestemmingsplan bieden de Welstandsnota Veldhoven 2008 en het Beeldkwaliteitsplan Zandven uit 2007 de kaders waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld worden.

De hoofdmassa's en hoofdvorm van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische samenhang. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit en maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Veldhoven. Dit alles conform het welstandsbeleid.

Met de realisatie van het ontwerp ontstaat in ieder geval een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De Welstandscommissie heeft inmiddels d.d. 13-01-2017 aangegeven akkoord te zijn met het bouwontwerp.

Met het bestemmingsplan c.q. het bouwplan wordt tevens zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding en verdichting.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig

duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

Tot 2020 hoeven de te realiseren woningen niet direct energieneutraal te zijn. De toegepaste maatregelen mogen echter niet belemmerend werken om op termijn energieneutraliteit te bereiken.

De te realiseren woningen zullen in de basis voldoen aan de energieprestatie eisen conform het geldende Bouwbesluit. Additioneel zullen de woningen worden voorzien van 'No-Regret maatregelen' (zodanig bouwen dat duurzame aanpassingen snel en eenvoudig in een later stadium kunnen worden gerealiseerd).

Naast een goede isolatiewaarde van de schil, zullen alle woningen in de basis o.a. worden uitgerust met PV-panelen en vloerverwarming op de begane grond.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

4. Juridische toelichting

4.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

4.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;

- de bouwvlakken;
- de aanduidingen.

4.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

4.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd. De gemeentelijke modelregels zijn uitgangspunt geweest voor de opzet van de verbeelding en de regels.

Er is een viertal bestemmingen met bijbehorende bouw- en gebruiksregels gehanteerd:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- b. fiets- en voetpaden;
 - c. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
 - d. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. bushokjes, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
 - g. dagrecreatie;
 - h. kunstobjecten;
 - i. hondenuitlaatplaatsen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en verhardingen;
 - b. fiets- en/of voetpaden ;
 - c. pleinen en overige verblijfsgebieden;
 - d. verkeers- en parkeervoorzieningen;
 - e. evenementen;
 - f. terrassen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- g. laad- en losvoorzieningen;
 - h. geluidwerende voorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
 - k. kunstwerken;
 - l. kunstobjecten;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - o. hondenuitlaatvoorzieningen;
 - p. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair, winkelwagenvoorzieningen en dergelijke.

De voor 'Wonen - Aaneengebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. in- en uitritten;
met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 8.4 en 9.3;
- f. nutsvoorzieningen.

De voor 'Wonen - Geschakeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaand geschakelde woningen en/of twee-onder-een kapwoningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. in- en uitritten;
met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 8.4 en 9.3;
- f. nutsvoorzieningen.

5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven zijn een grondexploitatie overeengekomen welke middels anterieure overeenkomst juridisch is vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. In het kader van het wettelijk vooroverleg is gebruik gemaakt van het e-formulier. Hierin is ingevuld dat er sprake is van een bestaand stedelijk gebied, waarbij geen aanduidingen van toepassing zijn.

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het ingevulde e-formulier over de in het concept-ontwerpbestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk overleg kan dan als afgerond worden beschouwd. Er is geen noodzaak tot aanpassingen.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen na-

tionaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "Zandven-Oost" is op 11 juli 2016 toegezonden aan Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Ministerie van Defensie.

Waterschap De Dommel concludeert dat er rekening is gehouden met het aspect water, maar mist echter de aansluiting bij de concrete waterafspraken volgens het vigerend bestemmingsplan. Daarbij plaatst Waterschap de Dommel enkele tekstuele opmerkingen.

Ministerie van Defensie heeft aangegeven dat er geen defensiebelangen worden geschaad. Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Er is geen reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

De opmerkingen van Waterschap De Dommel zijn verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

Verdere procedure

Het bestemmingsplan "Zandven-Oost" heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid werd geboden om zienswijzen in te dienen.

De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan "Zandven-Oost" zijn verwoord in de bij het vaststellingsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Zandven-Oost' (zie [bijlage 6](#)).