

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING
KAPELSTRAAT ZUID 35 A VELDHOVEN

Plangebied: Kapelstraat-Zuid 35A 5503 CV Veldhoven

Kenmerk/zaaknummer: VHZ2023-01383

Opgesteld door: ████████████████████

Datum: 29 februari 2023

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING ONTWIKKELING.....	6
2.1 Bestaande situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie	9
HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER.....	10
3.1 Nationaal beleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	13
3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ...	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven	15
3.3.2 Woondeals	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven "Stad van dorpen in het hart van Brainport"	17
3.4.2 Woonvisie Veldhoven: 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven 2023-2027'	19
3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	20
3.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'.....	21
3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	22
HOOFDSTUK 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording.....	23
4.1 Bodem.....	23
4.2 Geluid.....	23
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Externe veiligheid	29

4.6 Geur	31
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.7.1 Archeologie	32
4.7.2 Cultuurhistorie.....	33
4.8 Water	35
4.8.1 Inleiding	35
4.8.2 Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant	35
4.8.3 Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel	35
4.8.4 Beleid en ambitie gemeente.....	37
4.8.5 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie.....	39
4.9 Flora en fauna	41
4.10 Verkeer en parkeren	44
4.11 Kabels en leidingen.....	45
4.12 Milieueffectrapportage	46
4.13 Duurzaamheid.....	46
HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID.....	46
5.1 Economische uitvoerbaarheid	46
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
5.2.1 Samenspraak	47
5.2.2. Vooroverleg.....	47
BIJLAGEN	47

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

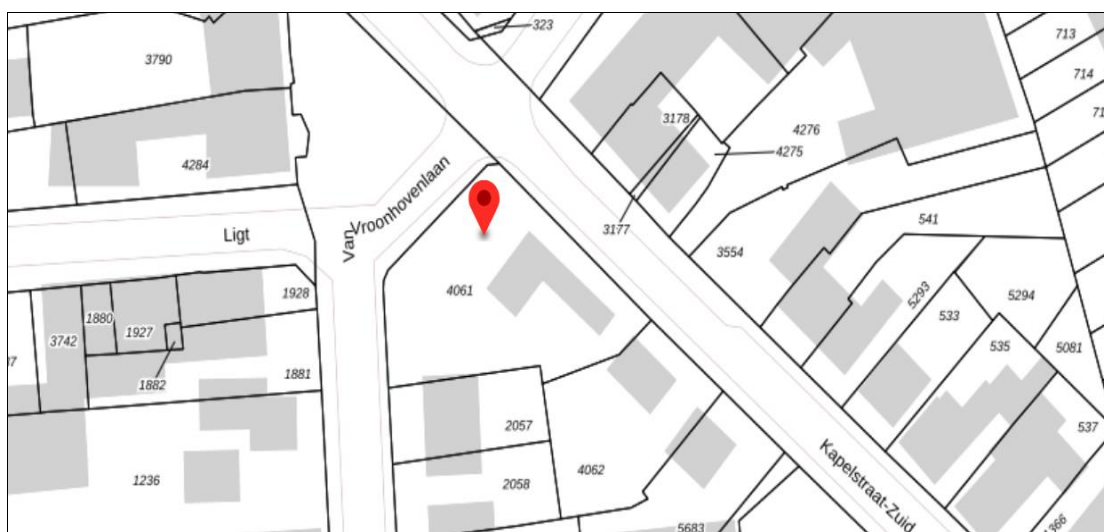
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een seniorenwoning toe te voegen op zijn perceel sectie D nr. 4601 aan de Kapelstraat Zuid. Door de ligging van het perceel is er geen sprake van een achtererfgebied waarop vergunningsvrij een bijgebouw kan worden gebouwd. Op 27 juli 2023 is reeds een vergunning verleend aan initiatiefnemer voor het bouwen van een bijgebouw met woonfunctie. Na overleg met de gemeente heeft de gemeente ingestemd met kadastrale splitsing van het perceel en het toevoegen van een bouwvlak, zodat een volwaardige zelfstandige woning kan worden gerealiseerd. De planlocatie valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Meerveldhoven 2018", waar op grond van de planlocatie geen bouwvlak aanwezig is.

Omdat het voornemen van initiatiefnemer in strijd is met de regels van het vigerende bestemmingsplan moet een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden doorlopen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen dient als motivering bij de te volgen procedure en toont aan dat het realiseren van dit initiatief past binnen het beginsel van goede ruimtelijke ordening en dat dit plan past in het beleid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De voorgenomen planlocatie is gelegen aan de Kapelstraat Zuid 35 A te Veldhoven en ligt in de dorpsstructuur van de wijk Meerveldhoven, ten oosten van de kern van Veldhoven. Veldhoven is een gemeente in de Kempen, in de provincie Noord-Brabant.

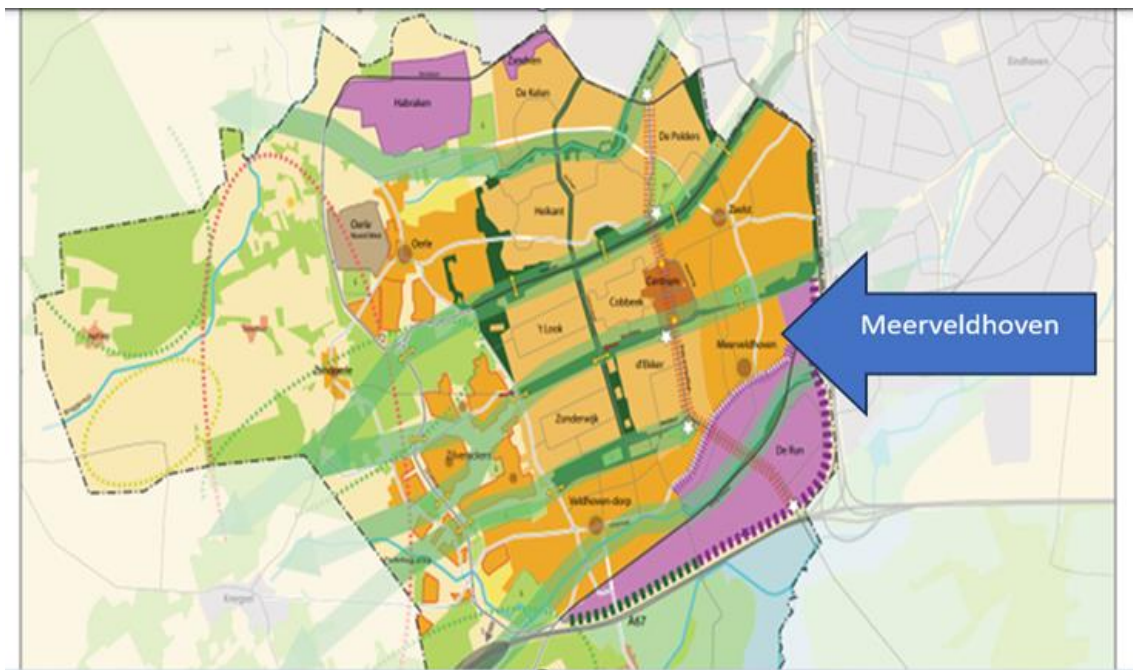


Figuur 1: Kadastraal overzicht en ligging van de planlocatie. Het perceel, groot ca. 780 m², sectie D nummer 4601.

Het gebied van de planlocatie ter grootte van ca. 780 m², waarvoor kadastrale splitsing wordt beoogd, betreft het perceel Kapelstraat Zuid 35, sectie D nummer 4601, gemeente Veldhoven.

Veldhoven grenst in het oosten bijna aan de bebouwde kom van Eindhoven, gescheiden door de A2. Aan de zuidzijde wordt Veldhoven begrensd door de A67.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit burgerwoningen, horecagelegenheden en bedrijfsbestemmingen en wordt begrensd door de Julianastraat en de Hagendorensesweg in het noorden, Merfeltstraat, De Run 5300 en De Run 4500 (de voormalige Dommelstraat) in het zuidwesten en de A2/N2 aan de oostkant.



Figuur 2: Kerkdorp Meerveldhoven ligt in oostelijk richting boven het paars ingekleurde bedrijventerreinengebied De Run.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in een gemengd gebied in een oude dorpsstructuur binnen het vigerend planologisch regime van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018', dat op 30 oktober 2018 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld.

Het plangebied heeft hierin de bestemming "wonen – vrijstaand" met een dubbelbestemming "waarde-archeologie 2" gekregen.

Binnen deze bestemming mag één woning worden gebouwd binnen het bouwvlak. Als gebruiksregel is opgenomen dat per bouwperceel slechts één woning is toegestaan.

Woonbestemming

- Enkelbestemming: Wonen – Vrijstaand;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Bouwaanduiding: bijgebouwen;
- Bouwvlak;
- Maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 10 m;
 - maximum goothoogte: 4,5 m.

Er is binnen het perceel één bouwvlak aanwezig, maar op de beoogde plek van de nieuwe woning ontbreekt een bouwvlak en het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken.

Deze ruimtelijke procedure is nodig om een extra bouwvlak toe te kennen.

In dit kader is de aanvrager voornemens om een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan aan te vragen middels de uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3o Wabo.



Figuur 3: Bouwvlakaanduiding bij rode punt Kapelstraat Zuid 35 is binnen het bouwvlak één hoofdgebouw toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk staat een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding en doel, ligging en begrenzing plangebied en het geldend bestemmingsplan zijn beschreven. Dan volgt hoofdstuk 2 waarin de bestaande en toekomstige situatie worden omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Dan volgt hoofdstuk 4 met de milieu-hygiënische en planologische aspecten. In het laatste hoofdstuk staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING ONTWIKKELING

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Kapelstraat Zuid te Veldhoven, die een eigen identiteit heeft en bestaat uit één fysiek reeds bestaande woning Kapelstraat-Zuid 35 met op het te splitsen perceelgedeelte het beoogde initiatief Kapelstraat Zuid 35 A, een seniorenwoning die nog gebouwd dient te gaan worden. Er staan diverse karakteristieke panden en er is een grote variatie met kleine en grote woningen, winkels, horeca en bedrijfspanden. De oudste panden dateren uit de 19e eeuw, maar vanaf de jaren dertig tot op heden is er veel gebouwd en veranderd. In die zin is het een levendige straat die nooit 'af' is. Het af te splitsen perceel is vrijwel onbebouwd op een klein te slopen laag schuurtje met bestrating na, dat deels is voorzien van een strook plantsoen met wat bosschages aan de langszijde van het perceel en verder grotendeels in het midden ingezaaid is met gras. Het perceel is omgeven door vijfsprong van wegen en door vrijstaande en twee onder een kap woningen op de naburige percelen. De bestaande vrijstaande woning Kapelstraat-Zuid 35 betreft een met betondakpannen gedekt zadeldak en is een uit bakstenen opgetrokken woning met verdieping en een dubbele garage in lengterichting, die haaks op de erftoegangsweg Kapelstraat Zuid is georiënteerd. Het af te splitsen perceel is voorzien van een klein, laag onderhoudstechnisch zeer slecht onderhouden bijgebouwtje met een door keramische dakpannen gedekt lessenaarsdak dat momenteel op instorten staat en daarom zo spoedig mogelijk door initiatiefnemer zelf met de hand wordt verwijderd.



Figuur 4: Afbeelding luchtfoto met de planlocatie. Situatie perceel Kapelstraat Zuid 35 en perceel Kapelstraat Zuid 35 A bij de rode punt, gelegen in het kerkdorp Meerveldhoven.



Figuur 5: Voorgevel bestaande woning Kapelstraat-Zuid 35 met garage, inrit, parkeerplaats en muur met gemetselde bloembak aan perceel de Kapelstraat Zuid 35 A.



Figuur 6: Van Vroonhovenlaan te Veldhoven, achterzijde perceel Kapelstraat Zuid 35 A.



Figuur 7: Voorzijde Kapelstraat zuid 35 A met verharde inrit en verharde parkeerplaats op eigen terrein waarachter de oude karakteristieke muur de nieuwe seniorenwoning staat geprojecteerd.

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe (nog op te richten) woning (35 A) betreft een vrijstaande zelfstandige permanente seniorenwoning met een door dakpannen gedekt zadeldak, een gebruiksoppervlakte van 93,45 m², een goede woonkwaliteit en goede toegankelijkheid t.b.v. rolstoelgebruik en gemakkelijk kunnen bewegen.

Voor wat betreft het koopsegment zal dit het lagere segment zijn met een goede duurzaamheid. Voor de nieuwe woning is gekozen voor een klassieke architectuur die qua schaal en maat aansluit in de omgeving.

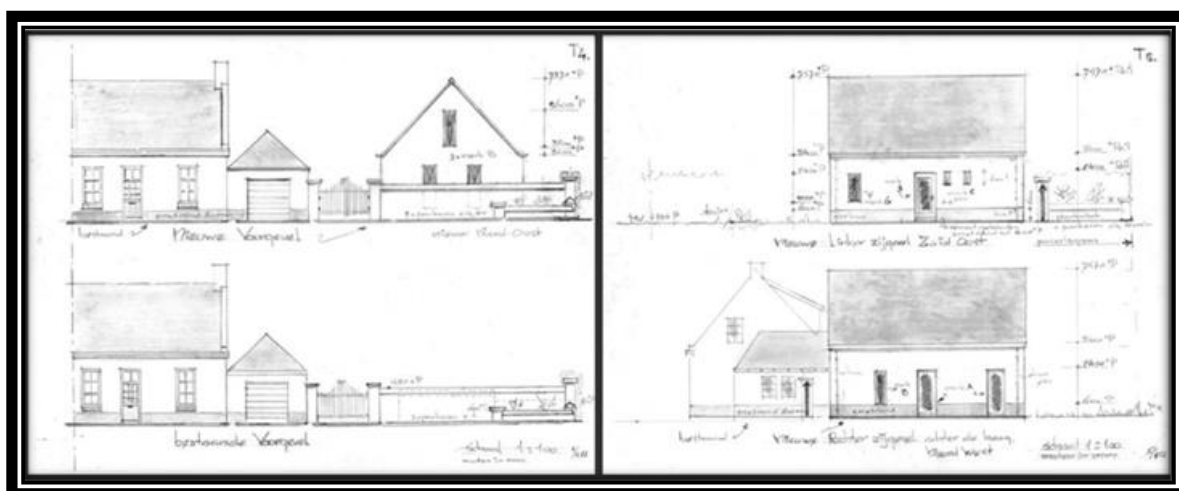
Het plan is het kadastraal splitsen van het huidige hoekperceel ter grootte van ca. 780 m² (sectie D 4061) ten behoeve van 1 vrijstaande seniorenwoning met voldoende parkeervoorziening op eigen terrein.

De nieuwe woning wordt aldaar, middels een bestaande dubbele in/uitrit (5,3 meter) rechtstreeks ontsloten op de Kapelstraat Zuid.

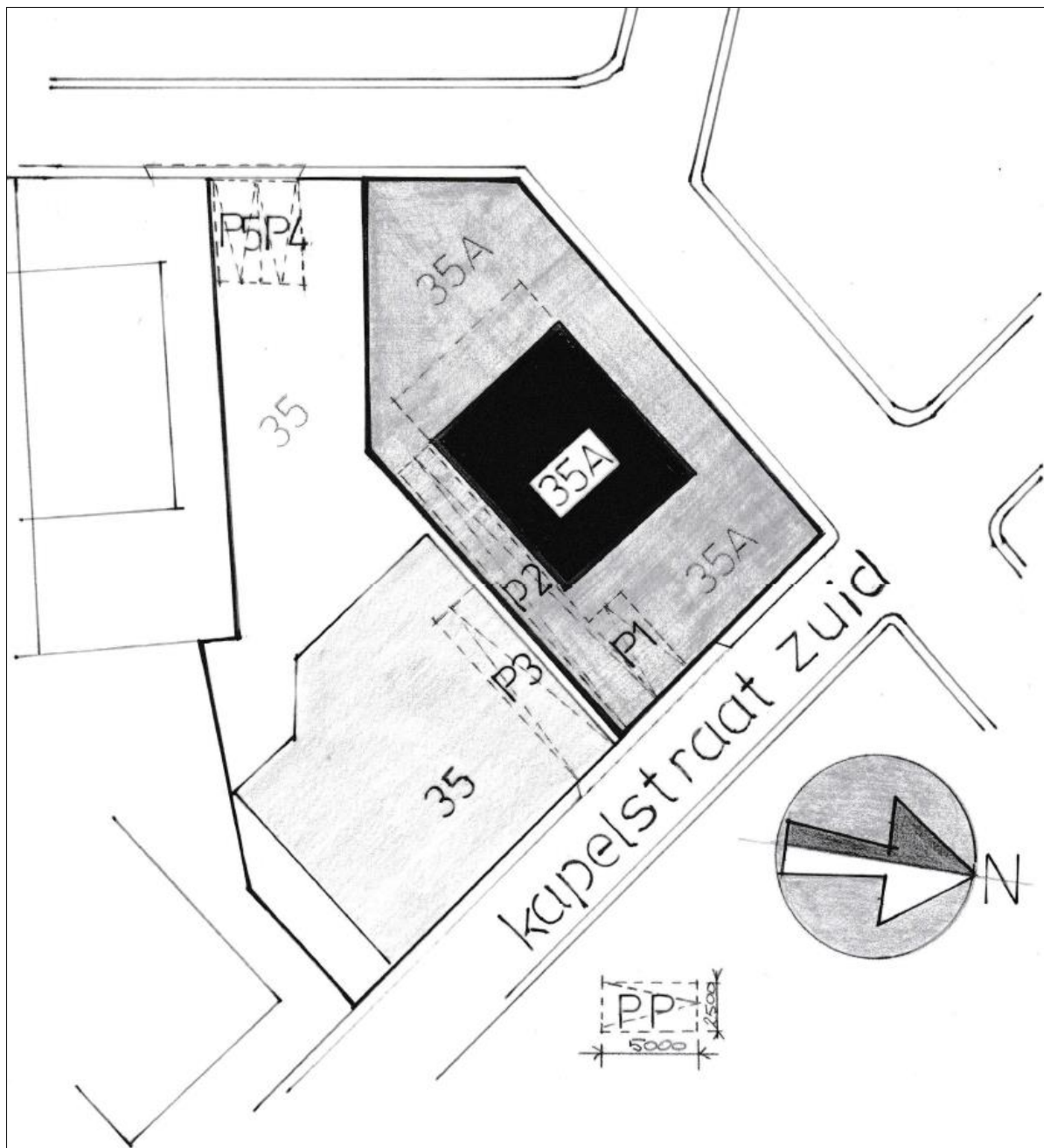
Het huidige (kadastrale) perceel biedt voldoende ruimte voor een extra (tweede) woning en de woning is qua beeldkwaliteit passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten.

Deze stedenbouwkundige inpassing schaadt het straatbeeld en de cultuurhistorische waarde van de omgeving niet.

Het straatbeeld op deze markante hoek blijft vrijwel onveranderd, althans op ooghoogte geheel onveranderd voor wat betreft de zichtlijnen van buiten de perceelsgrenzen gezien.



Figuur 8: Een impressie van het ensemble van gebouwen (2 woningen, 35 en 35 A) en bouwwerken (muur en bloembak) op de verharde parkeerplaats met herkenbare kenmerken uit het verleden.



Figuur 9: Overzicht inrichting plangebied (zie mede in dit verband Figuur 22).

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten keuzes moeten maken.

In dit hoofdstuk wordt het nationale, provinciale en regionale beleid beschreven waarmee de ontwikkeling rekening moet houden. Ook wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nationale belangen

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

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

Omgevingsinclusieve benadering

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

Het doel van de toekomstige Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, is namelijk het bereiken van een balans tussen:

(a) 'bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' en

(b) 'doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

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

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt het mogelijk om in het plangebied een woning te realiseren. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 3.1.4 wordt hier nader op ingegaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het beleid uit de Nationale Omgevingsvisie is door de sectorale overheden doorvertaald in hun beleid. De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst.

Conclusie

Voor het plangebied geldt, dat sprake is van een lokale ontwikkeling van kleinschalige aard en zeer geringe omvang, waarbij geen nationale belangen aangetast worden en waarbij het plan binnen beleidskeuzes van de NOVI past.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Conclusie

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

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd.

Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure maak geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn.

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van één woning waardoor er geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is een nadere toetsing van het planvoornemen aan de ladder voor duurzame ontwikkeling niet nodig, omdat er wordt voldaan aan de ladder.

Conclusie

Het initiatief voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik en in de behoefte aan de voorziende ontwikkeling, waarbij ook wordt voldaan aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de nationale beleidsdocumenten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is als zeer kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsaanpak ambities door de provincie Noord-Brabant. Het schaalniveau raakt niet de ontwikkeling van de basis- en hoofdpoging uit de Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant bevat geen specifieke ambities voor het plangebied. Het initiatief past binnen opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Brabantse omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over:

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

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

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

Interim omgevingsverordening

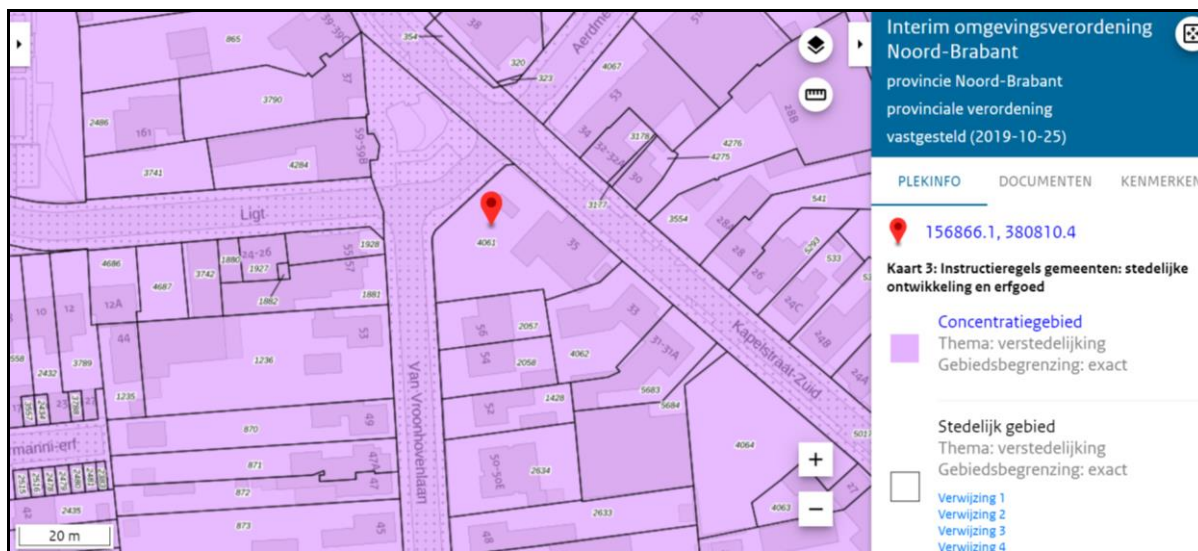
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking treedt. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

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

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding is te zien dat voor het plangebied in dit kader te gelden heeft: 'Stedelijk gebied', "Concentratiegebied verstedelijking"



Figuur 10: Uitsnede kaart interim omgevingsverordening Noord Brabant met bij de rode punt de planlocatie.

Het stedelijk gebied concentratiegebied verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Dit met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Met het initiatief is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de interim omgevingsverordening aangezien de bouw van een vrijstaande woning binnen de hoofdregel van de interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant past. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische ontwikkeling voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Het relevante regionaal beleid is vervat in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022, Brainport Principles en de Woondeal BZK. Het plan wordt in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

3.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld en bekrachtigd. Dit is inmiddels geactualiseerd in 2022. Daarnaast is in 2018 de SGE visie op wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Ten slotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant en is op 21 juni 2022 een Verstedelijkingsakkoord overeengekomen tussen de regio en het Rijk .

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader 2022 en de Visie op Wonen zijn de navolgende :

- a. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- b. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit vanaf 75 woningen.
- d. We monitoren de woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief.
- e. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2021/22 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principes:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Koesteren van identiteit; 2. Ruimte voor innovatie; 3. Vraaggericht ontwikkelen; 4. Invloed voor bewoners; 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; 6. Benutting regionaal schaalniveau; 7. Gezonde verstedelijking. | <p><i>planspecifiek:</i></p> <p><i>(architectuur die qua schaal en maat past bij zijn omgeving)</i></p> <p><i>(hedendaagse normen, gasloos en duurzaam)</i></p> <p><i>(levensloopbestendig sluit aan bij de heersende woonvraag)</i></p> <p><i>(omgevingsdialoog met omwonenden)</i></p> <p><i>(kleinschalige versterking dorps karakter)</i></p> <p><i>(past geheel in de bestaande structuur en omgeving)</i></p> <p><i>(bestaande structuur wordt versterkt op een duurzame wijze)</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Doelen die moeten worden behaald zijn:

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

Hoe gaan we dat doen?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar én bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen".

Planspecifiek

Het toevoegen van de (senioren)woning draagt bij aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormend conform de 7 Brainport Principes.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling getuigt van kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid waardoor regiospecifieke woon- en leefkwaliteit behouden blijven. Het onderhavige plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids) doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in het Afsprakenkader Wonen 2022 van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

3.3.2 Woondeals

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

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK.

In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt.

Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen.

Voor gemeente Veldhoven is in de Woondeal 2023 een ondergrens vastgelegd van +/- 1.800 nieuwe woningen tot en met 2030.

Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht.

De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regioindeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

De hogere ambities keren ook terug in het in 2022 geactualiseerde 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022'. Hierin geven de negen SGE-gemeenten aan op welke manier ze invulling willen geven aan de gezamenlijke woningbouwopgave tot 2040, waarbij elke gemeente een redelijk aandeel in de opgave zal nemen. Gemeente Veldhoven heeft zichzelf gecommitteerd aan de ambitie om tot en met 2032 ca. 5.000 woningen toe te voegen.

Dit aantal sluit aan op de eerder uitgesproken ambities uit het SGE Verstedelijkingsakkoord 2022 en keert terug in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Woon(zorg)visie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt 1 woning mogelijk en is niet in strijd met de regionale beleidsdocumenten en doelstellingen zoals verwoord in de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven "Stad van dorpen in het hart van Brainport"

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

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

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

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied aangeduid als dorpskern met een gemengd gebied, dat grenst aan een dorpslint (Provincialeweg). Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat als het gaat om wonen, we creatief dienen te zijn door bestaande woningen om te bouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen en dat alles in dit gebied zonder aantasting van het dorps karakter en de bestaande dorpsstructuur in de dorpskern Meerveldhoven. De opgave ligt enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij. Dorpslinten gaan qua functie en vraag mee in de tijd, maar wel op een meer kleinschalige manier dan bijvoorbeeld in het Citycentrum.

Door de kenmerkende afwisselingen lenen de linten zich makkelijker voor het toevoegen van eigentijdse bebouwing dan de dorpskernen.

Het dorps karakter dient echter de boventoon te voeren. Elk lint heeft zijn eigen identiteit: aan de Sondervick wordt vooral gewoond, terwijl de Provincialeweg, alwaar de planlocatie zich nabij bevindt, veel bedrijvigheid kent.

Het behoud van deze eigen sfeer en karakteristiek vraagt om maatwerk. Het ene lint kan meer eigentijdse toevoegingen verdragen dan de ander.

Zie onderstaande afbeelding, Figuur 11, Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Veldhoven met ruimtelijke vertaling kernopgave waarin de dorpslinten met daarin de planlocatie aangegeven.



Figuur 11: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Veldhoven.

Conclusie

Door toevoeging van één extra seniorenwoning, met behoud van een herkenbare dorps structuur, wordt aangesloten bij de doelen uit de visie. De realisatie van één betaalbare woning in dit segment binnen de planlocatie, draagt bij aan de woningbouwbehoefte binnen de dorpskern Meerveldhoven en bevordert de doorstroming. Dit is in lijn is met de omgevingsvisie en verbeterd de leefbaarheid van de omgeving. Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling -het toevoegen van één woning- is de ruimtelijke impact gering en past het plan binnen de kaders en de gestelde ambities van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Veldhoven: 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven 2023-2027'

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2023 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. Deze visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daar mee om wordt omgegaan. Deze uitdagingen zijn de landelijke woningbouwopgave, de schaa sprong in verstedelijking van de gemeente Veldhoven, de veranderende bevolkingssamenstelling en de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. Aan de hand van de volgende thema's wordt de visie van Veldhoven op deze uitdagingen nader toegelicht:

- Werken aan een beter passende woningvoorraad
- Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg
- Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

Werken aan een beter passende woningvoorraad

De gemeente Veldhoven heeft het doel om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. De bestaande woningvoorraad, met veel traditionele woonvormen (eengezinswoningen en appartementen) sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad moeten leiden tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Naast levensloopbestendigheid stuurt de gemeente via het duurzaamheidsbeleid op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Zo wordt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt. In deze krappe woningmarkt hebben we daarbij specifieke aandacht voor zogenaamde spoedzoekers. De gemeente borgt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op lange termijn, bijvoorbeeld in privaatrechtelijke overeenkomsten, door inzet van publiekrechtelijk instrumentarium of in het Omgevingsplan.

Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

Wonen en zorg zijn geen gescheiden werelden, maar lopen in verschillende gradaties in elkaar over. De gemeente wenst dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. De woonomgeving moet hiervoor ook geschikt zijn, met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Veldhoven zet daarbij in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners over het tijdig aanpassen van de eigen woning of doorstromen naar een geschikte woning voor de toekomstige behoefte.

Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

De gemeente realiseert de schaa sprong door tot en met 2032, 5.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast de realisatie van uitbreidingslocatie Zilverackers wil de gemeente dit bereiken door het toevoegen van nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus, passend binnen de ruimtelijke structuur van de Omgevingsvisie. Binnen de nieuwbouwprojecten is aandacht voor aanvullende en innovatieve woonvormen met als doel meer differentiatie binnen de woningvoorraad. Veldhoven zet in op een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma, met 30% sociale huur, 10% sociale koop, 35% middensegment en 25% duur segment. Daarbij levert de gemeente gebiedsgericht maatwerk in de vertaling van prijssegmenten naar projecten en bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties. De gemeente onderkent de meerwaarde van bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen en faciliteert deze dan ook waar mogelijk.

Door te sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, vergroot de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals lage en middeninkomens, starters, ouderen en kwetsbaren, internationale werknemers, vluchtelingen en woonwagengedwongen. Daarbij wil de gemeente de draagkracht en draaglast per wijk/buurt niet uit het oog verliezen. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit. Met de partners in bouwen, wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgaven in te vullen.

Planspecifiek

Met deze ontwikkeling wordt in samenhang met sloop van een bestaande lage schuur binnen de planlocatie aan de planlocatie een bouwvlak toegekend voor realisatie van een duurzame seniorenwoning binnen een inbreidingslocatie in de kom van Meerveldhoven. Het initiatief draagt bij aan de zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. Er wordt aangesloten op de woonkenmerken in de omgeving. Duurzaamheid is bij nieuwbouw een vanzelfsprekende factor. Dit plan leidt tot doorstroming in de woningbouwmarkt. Er is behoefte aan woningen voor inwoners met een zorgvraag binnen het dorp Meerveldhoven.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de toevoeging van een seniorenwoning in het midden segment, waarmee wordt voorzien in de regionale woningbehoefte. De beoogde woning zal om de duurzaamheid te bevorderen gasloos worden uitgevoerd en passen bij het bestaande dorps karakter van de omliggende woningen en binnen de gemeentelijke woonvisie. Hiermee wordt de basiskwaliteit bewaakt en de bestaande omgeving gerespecteerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan en is niet in strijd met de gemeentelijke beleidsdocumenten. Dit plan past binnen de (beleids)doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Veldhoven: 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven 2023-2027'.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd.

Er is naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen.

Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegcategorysering.

Planspecifiek

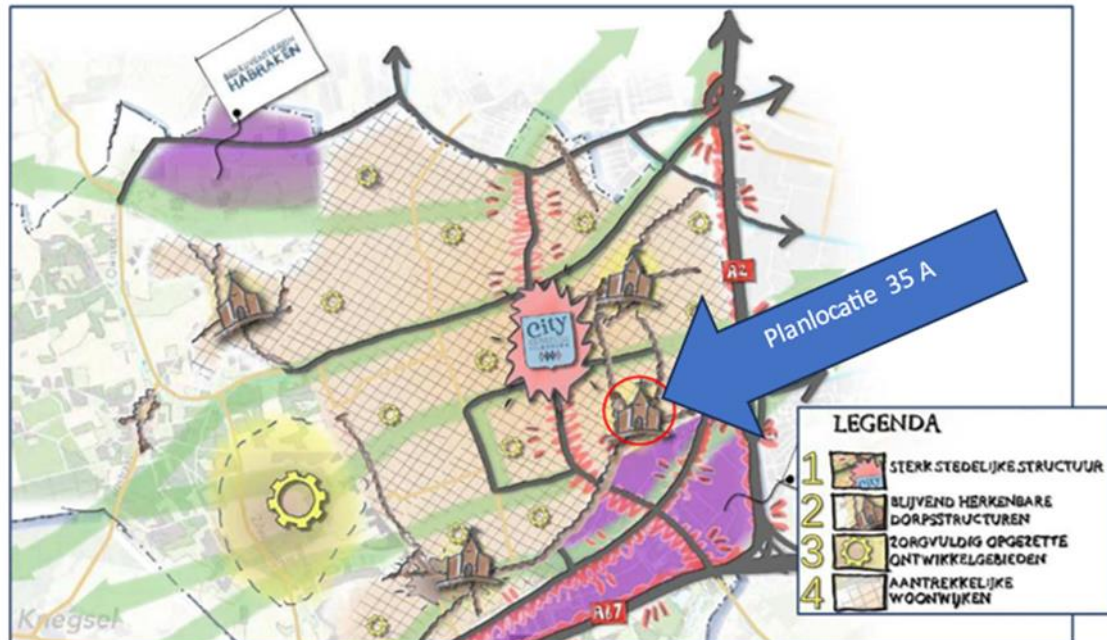
Het plangebied wordt via de Kapelstraat Zuid ontsloten op in vijfspiong van wegen. De te verwachte extra verkeersbewegingen van circa 8,6 en maximaal 9 motorvoertuigen per etmaal kunnen naar verwachting gemakkelijk op de omliggende wegen worden verwerkt, aangezien hier geen sprake is van structurele filevorming. Het plan voornemen heeft geen nadelige gevolgen voor de omsluiting en de capaciteit van de wegen. Daarnaast is de capaciteit van de weg ruim voldoende om de verkeersgeneratie af te wikkelen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke beleidsdocumenten en sluit aan c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids) doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in het verkeerscirculatieplan.

3.4.4 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In voorliggende uitgebreide omgevingsvergunning wordt het gebruik van de grond en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld. Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 2, 'Blijvend herkenbare dorpsstructuren' van toepassing. Het plangebied wordt in de onderstaande afbeelding met een blauwe blokpijl aangeduid.



Figuur 12 gebiedskaart met 4 kernwaarden gemeente Veldhoven.

Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorpse kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen.

De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Te veel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorpsbeeld verstoren en de Veldhovense identiteit aantasten.

In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden gelden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria.

Het betreft de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Samenhang vormgeving, functie en constructie
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

Planspecifiek

Het onderhavige plan binnen het plangebied is kwalitatief hoogwaardig en voorziet in realisatie één seniorenwoning. Deze kleine woning wordt landschappelijk ingepast en sluiten qua bouwstijl en maatvoering aan op het dorps Meerveldhovens straatbeeld. Met dit plan wordt aangesloten bij de structuur van de bebouwing in het lint. De bouwhoogte en kleurstelling van de bebouwing sluit aan bij de bebouwing in het lint.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke beleidsdocumenten en sluit aan c.q. doet geen afbreuk aan de (beleids) doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in het ambitiedocument.

3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

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

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

Planspecifiek

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De bebouwing binnen het plangebied is goed bereikbaar voor veiligheidsdiensten.

HOOFDSTUK 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Het landelijk beleid bepaalt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de nieuwe functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Als er sprake is van een functiewijziging of herinrichting van een terrein dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden zodat de bodemkwaliteit bekend wordt.

Resultaten bodemonderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is door adviesbureau Aeres Milieu B.V. te Roermond op 2 februari 2024 een verkennend bodemonderzoek AM 23587 uitgevoerd.

Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht en vormt zodoende geen belemmeringen voor de geplande realisatie van een grondgebonden woningen.

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden.

Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone. Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota.

Hier zal in de realisatiefase rekening mee worden gehouden.

Conclusie

Gezien de mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging/resultaten van het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, waardoor de milieu-hygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij een 'geluidgevoelig object', zoals een woning, wordt gerealiseerd moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt hoe omgegaan moet worden met geluidhinder door wegverkeer, industrie en treinen.

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

Wegverkeerslawaaai

De planlocatie ligt aan een 30 km/u zone die buiten de geluidzones ligt van de Hagendorensesweg, Burgemeester van Hooflaan en Provincialeweg (de te realiseren woning ligt > 200 m van deze 50 km/u wegen), waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. De Kapelstraat-Zuid en omliggende straten betreffen 30 km/uur wegen. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

In de Wgh is vastgesteld dat er geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig is voor locaties waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld binnen een verkeerzone met een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur geldt normaliter ook een lage verkeersintensiteit.

De voorkeurgrenswaarde van 48dB uit de Wgh zal niet overschreden worden, waardoor er voor de nieuwe woning aan de Kapelstraat-Zuid geen akoestisch onderzoek nodig is.

Bij de indeling van de woning worden de geluidsgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste zijde gesitueerd of achter de karakteristiek oude bakstenen muur, zodat ook op dit aspect het plan vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie. De locatie ligt in een gemengd gebied, maar niet in de nabijheid geluidgezoneerd bedrijventerrein. De nabij gelegen garage/autobedrijf aan de Kapelstraat Zuid 28 B en het dakdekkersbedrijf aan de Van Vroonhovenlaan 53 leveren geen belemmering op gezien de afstand en de beperkte activiteiten bij het dakdekkersbedrijf.

Spoorweglawaai

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling. Het aspect railverkeerslawaai is niet aan de orde op onderhavig plan.

Luchtvaartlawaai

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

Het aspect luchtverkeerslawaai levert daarom geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

Effect op de omgeving

Het eventuele effect van de omgeving op de beoogde ontwikkeling qua geluid is nader toegelicht in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Gesteld kan worden dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een plan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening.

Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet voorziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn. Als voorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. De beoogde ontwikkeling betreft géén bouw van een woning langs een snelweg.

Op grond van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10).

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³.

Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer klein fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst.

Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Planspecifiek

Er wordt met dit plan geen nieuwe gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Daarnaast valt het project, zowel gezien de oppervlakte als het toevoegen van slechts één enkele woning, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend.

Het plan is dus met zekerheid NIBM.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het verdedigbaar is om de woning op deze plaats te realiseren.

Ook de komende decennia is een overschrijding niet te verwachten.

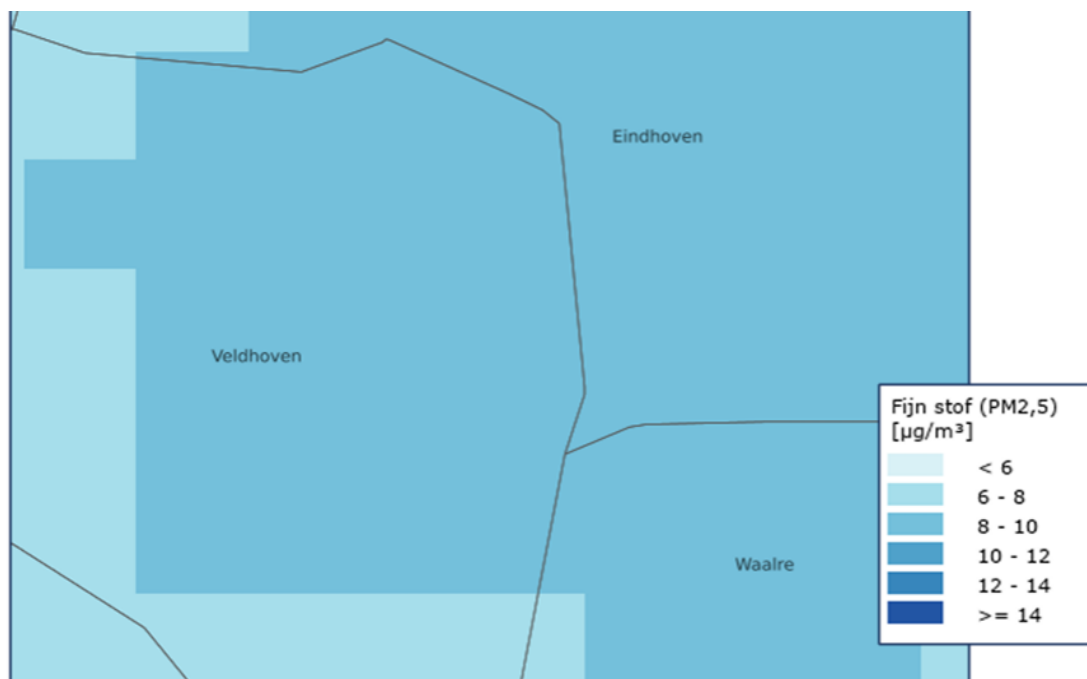
Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM.

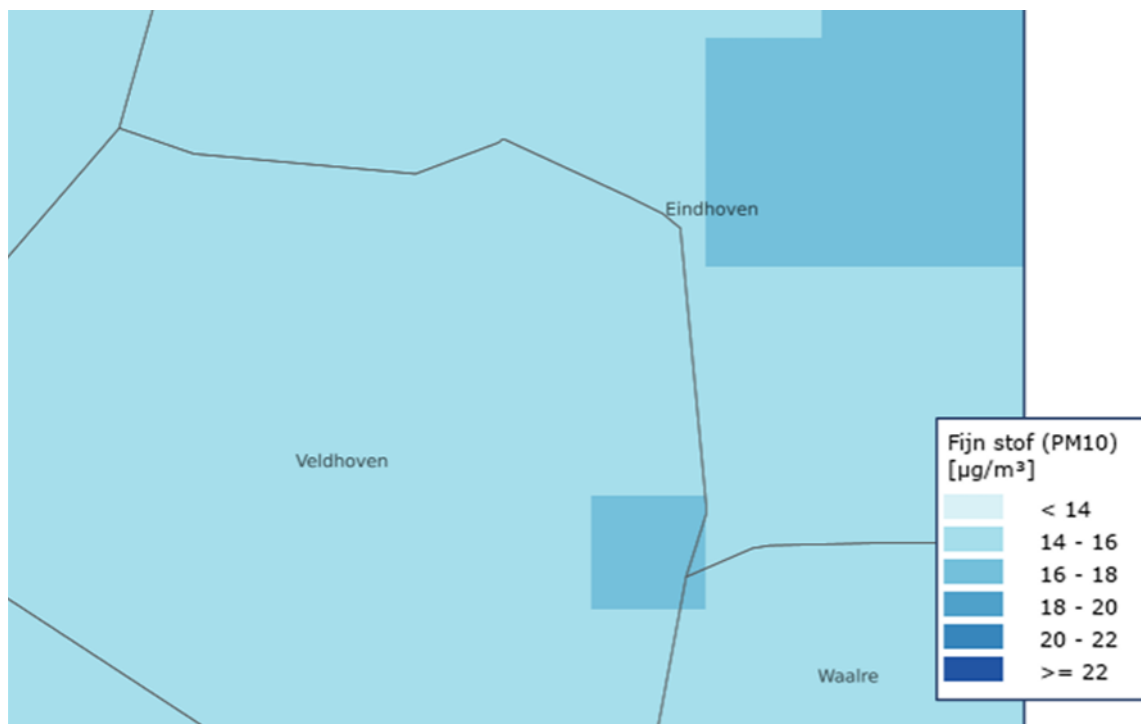
Uit onderstaande figuren is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,46 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 8,647 µg/m³.

Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

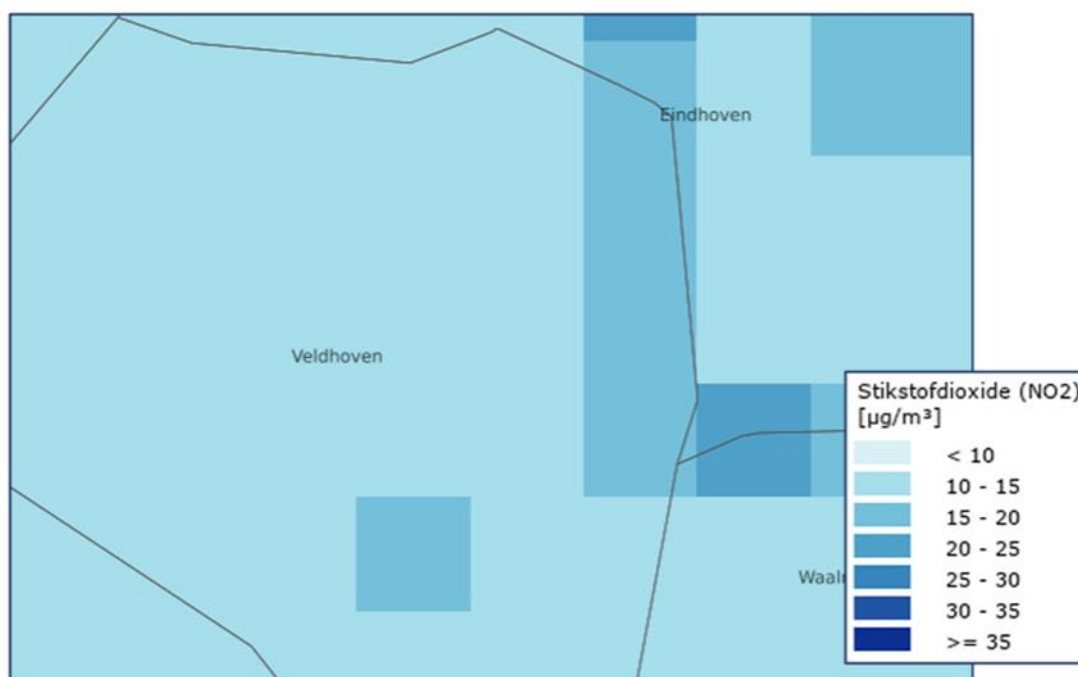
Zie: geodata.rivm.nl/gcn



Figuur 13: Uitsnede GCN kaart PM 2,5.



Figuur 14: uitsnede GCN kaart PM 10.



Figuur 15: Uitsnede GCN kaart NO2.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn, kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten.

Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

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. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning, een milieugevoelige functie. De planlocatie ligt in een 'gemengd gebied' waarbij in het algemeen te gelden heeft dat de richtafstand alsdan met één afstandsstap mag worden verminderd.

Voor het restaurant, de fysiotherapeut en de autogarage met cat. 2 geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tot de te realiseren woning is groter, er wordt voldaan aan de richtafstand.

Ter plaatse van het dakdekkersbedrijf is volgens het vigerende bestemmingsplan een 'bouwbedrijf' van cat. 3 toegestaan. Een klein deel van het beoogde bouwvlak valt enkele meters binnen de richtafstand van 30 meter, gemeten vanaf de uiterste hoek van het perceel met de bedrijfsbestemming. Aangezien in de praktijk sprake is van een bedrijf met relatief beperkte bedrijfsactiviteiten mag worden aangenomen dat er geen overlast te verwachten valt.

Er is een bestemmingsplan in voorbereiding dat voorziet in een woningbouwontwikkeling ter plaatse van het voormalige tuincentrum.



Figuur 16 : Toont de ligging van de planlocatie (rode puntballon) ten opzichte van bedrijven in de directe omgeving.

1. restaurant (Van vronhovenlaan 57)
2. dakdekkersbedrijf (Van vronhovenlaan 53)
3. fysiotherapeut (Kapelstraat Zuid 34)
4. autogarage (Kapelstraat Zuid 28 B)
5. voormalige locatie tuincentrum (Kapelstraat Zuid 31)

De nieuwe woning wordt niet maatgevend met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden van omgelegen bedrijven. In alle gevallen liggen reeds bestaande woningen dichterbij de betreffende bedrijven. Die woningen zijn maatgevend bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk, mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten,) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Planspecifiek

In de nabijheid van de beoogde ontwikkeling zijn geen risicobronnen aanwezig of bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi, ook zijn er in de directe omgeving geen stationaire propaangastanks aanwezig.

Binnen de planlocatie is geen risico-contour gelegen van een inrichting, die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. Inrichtingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling binnen de planlocatie. Daarnaast vindt er ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen plaats. De planlocatie is gelegen ver buiten gebieden van de hiervoor genoemde risicobronnen. Er zijn geen PR- of GR cirkel(s) van toepassing. De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouw- en aanleg activiteiten. (zie Planspecifiek 4.11 Kabels en leidingen) De bestaande aansluitingen worden in overleg met de energie maatschappij aangelegd of verlegd. De extra aansluitingen worden aangelegd met de betreffende nutsbedrijven. Gezien het vorenstaande kan derhalve worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen waardoor externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde kadastrale splitsing van het perceel. Bewoners zullen bij calamiteiten met behulp van een NL-Alert worden gealarmeerd.

Conclusie

Het 'standaardadvies' externe veiligheid van de Veiligheidsregio is van toepassing. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Geur

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

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een geurgevoelig object binnen of buiten de concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom. Het is niet van belang of een veehouderijbedrijf zelf binnen of buiten de bebouwde kom ligt. De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden.

De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van 10 ouE/m³. Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting.

Planspecifiek

De wet geurhinder gaat vooral over hinder door veehouderijen en gezien de afstanden tot dichtstbijzijnde veehouderijen bestaat er geen risico op geurhinder. In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, waaruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 1850 meter van het plangebied bevindt. Dit betreft een melkrundveehouderij, gelegen aan Runstraat 45 te Veldhoven. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Met betrekking tot de achtergrondbelasting - de cumulatieve geurbelasting- blijkt uit de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Met de beoogde ontwikkeling wordt de afstand van de bestaande geurgevoelige objecten tot de dichtstbijzijnde veehouderijen niet verkleind. Het initiatief leidt omgekeerd niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

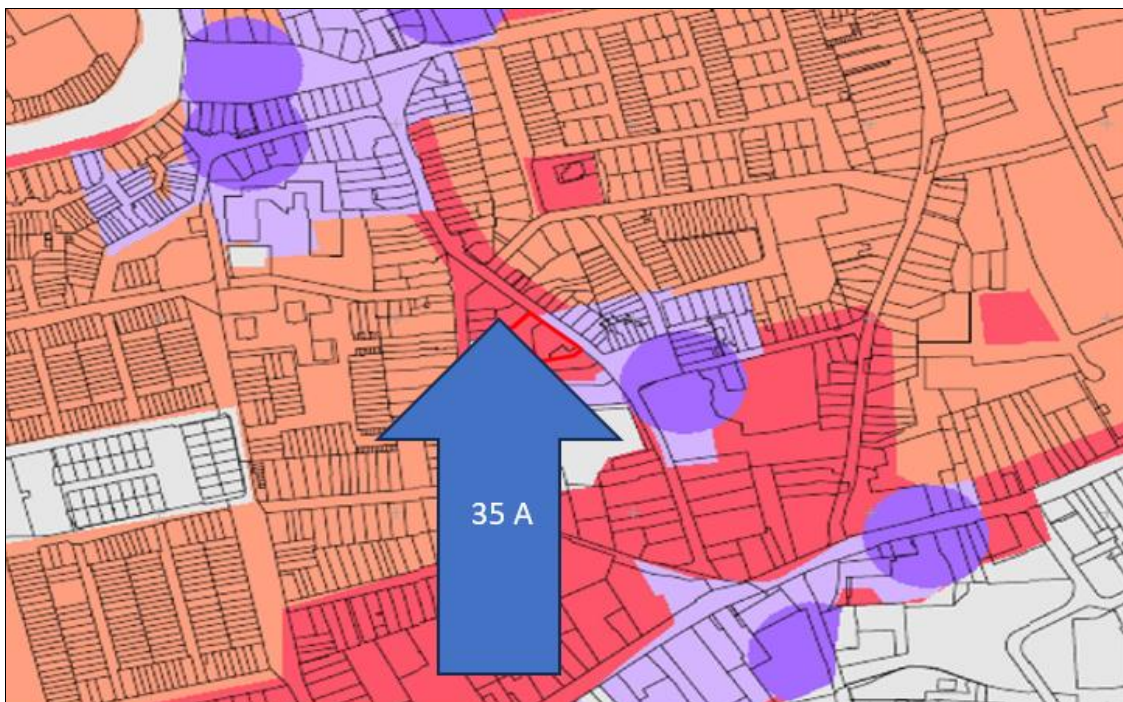
De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft.

De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.








De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014, die het plangebied categorie 4 toekent: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Zie Figuur 17.

Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied nabij een historische lintbebouwing met archeologische verwachting.

Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan "Meerveldhoven 2018" opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Veldhoven waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid.

Categorie	
	Categorie 1: Rijksmonumenten
	Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ²
	Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ²
	Categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ²
	Categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ²
	Categorie 6: gebieden van lage archeologische verwachting Geen onderzoeksplicht
	Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven Geen onderzoeksplicht

Planspecifiek

In het vigerend bestemmingsplan “Meerveldhoven 2018 ” heeft het plangebied de Waarde – Archeologie 2, dat bestemd is voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied (met Waarde - Archeologie 2) heeft een hoge archeologische verwachting waarbij conform de dubbelbestemming te gelden heeft dat bij bouwwerken en/of bodemingrepen die groter zijn dan 250 m² én dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

Er geldt dus géén onderzoeksplicht als de bodemverstoring voor het op te richten gebouw of uitbreiding kleiner is dan 250 m² of de diepte van de (te verwachten) bodemverstoring minder is dan 40 cm – maaiveld. Als beide ondergrenzen worden overschreden is dus wél een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Gezien de omvang van het te wijzigen gebied (circa 100 m²) wordt de oppervlakteondergrens van 250 m² niet overschreden en is geen nadere archeologische onderbouwing of onderzoek noodzakelijk.

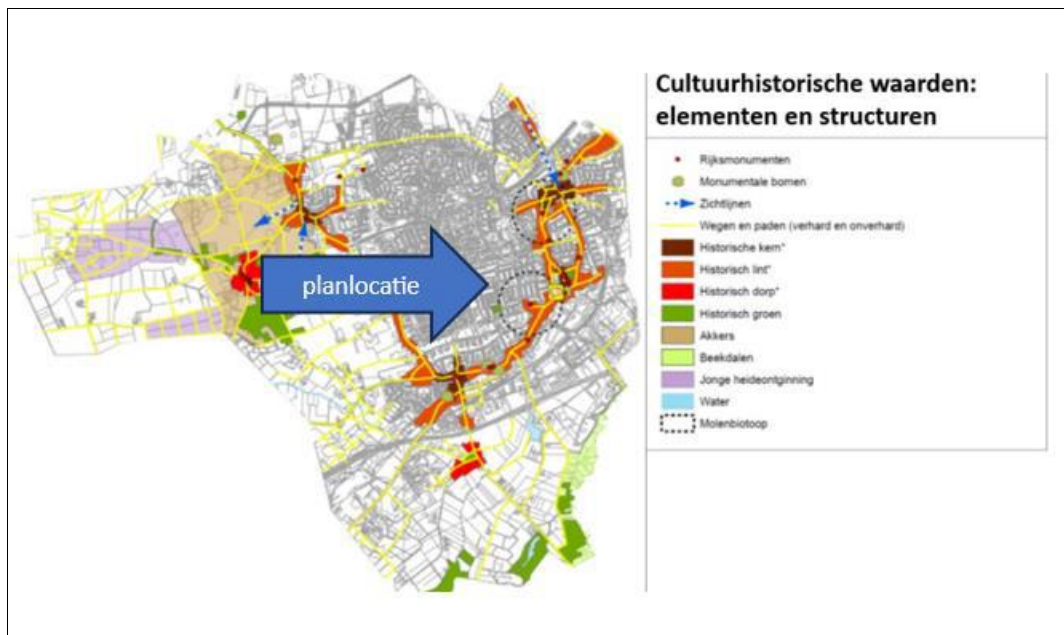
4.7.2 Cultuurhistorie

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

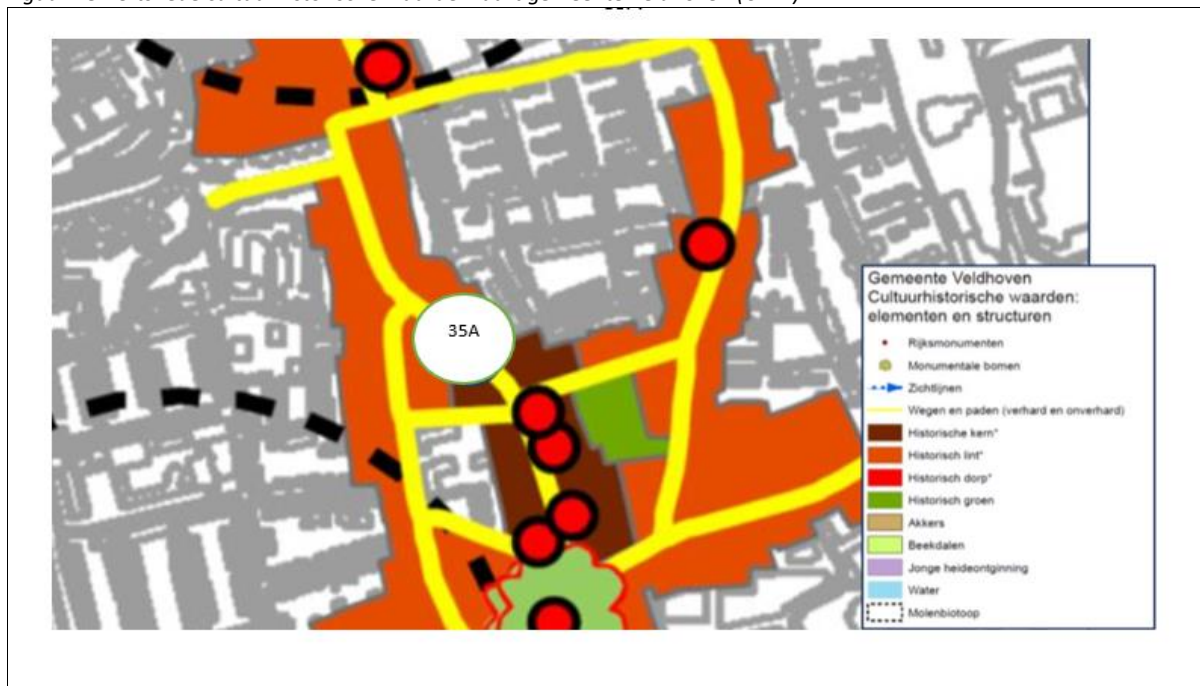
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Onderstaande Figuur 18 toont een uitsnede van deze kaart, met de aanduiding (blauwe blokpijl) van het plangebied in de onderste zwart gestippelde cirkel.



Figuur 18 : Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Veldhoven (CHW).



Figuur 19 : Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Veldhoven 2012 met planlocatie Kapelstraat Zuid 35 A.

Het plangebied grenst aan het historische lint; de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op dit historische lint.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling tast derhalve geen cultuurhistorische waarde aan.

Planspecifiek

Het plangebied maakt deel uit van een historisch lint en in de omgeving zijn rijksmonumenten en monumentale bomen aanwezig. De bestaande bebouwing heeft echter geen cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van de Kapelstraat Zuid 35 A.

De beoogde ontwikkeling tast de landschappelijke dorps karakteristiek niet aan, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarde is uitgesloten.

De nieuw te bouwen woning (35 A) is geringer van omvang, maar heeft eenzelfde hoogte en karakteristieke vorm met trasramen in de gevels en een pannendak onder 45 graden, als de naastgelegen woning aan de Kapelstraat Zuid 35. De beoogde woning sluit qua schaal en maat aan bij de klassieke architectuur van de omgeving en ligt bovendien sterk terug gepositioneerd ten opzichte van de openbare weg, achter een karakteristieke oude muur.

De voorgenomen ontwikkeling past in het straatbeeld. Tevens zal deze extra woning voldoen aan de in het vigerend bestemmingsplan voorgeschreven maximale nok- en goothoogten die gelden voor een zelfstandig permanent (bewoond) hoofdgebouw.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor de beoogde ontwikkeling en uitvoering van het plan.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

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

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen. Rode draad: water en bodemsysteem herstellen.

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

4.8.3 Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen.

Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continue keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet.

En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen.

Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

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

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

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

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

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.8.4 Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader openbare ruimte
De visie en strategie van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het huidige VGRP en daarnaast is een integraal beheerkader openbare ruimte opgesteld. Het Integraal beheerkader openbare ruimte beschrijft de ambities voor het beheer van de openbare ruimte voor de gemeente Veldhoven. Deze ambities zijn vertaald naar de assets en vastgelegd op de assetsheets (beheerplannen). Het doel hiervan is om eenduidig de kaders voor het beheer van de openbare ruimte vast te leggen op basis van het huidige beleid.

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

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

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

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

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie).

Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken.

Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

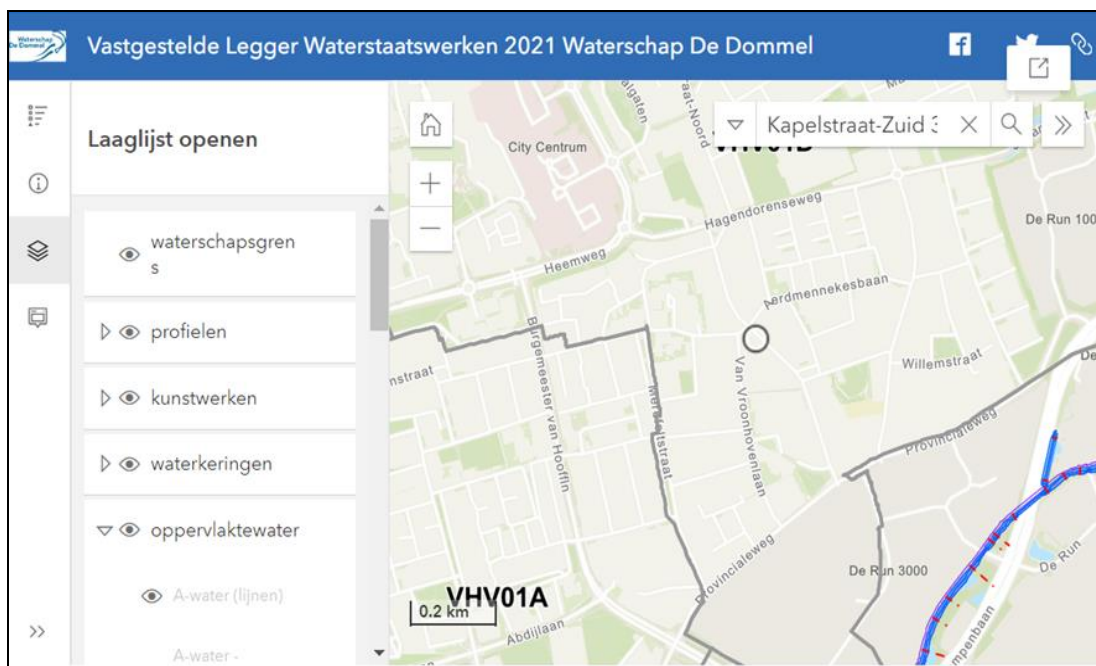
- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap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

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing.

De legger is een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.



Figuur 20: Leggerkaart 2021 Waterschap de Dommel met oppervlakte water en de planlocatie in de zwarte cirkel.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van het plangebied is gelegen op enkele honderden meters afstand. De afstand van het plangebied tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang.

4.8.5 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een toename van 500 m² of meer.

Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn geen directe waterbelangen aan de orde in de zin van bijvoorbeeld een oppervlaktewater, rioolwatertransportleiding, waterkering of beschermingsgebied. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. De planlocatie bevindt zich op een hoogte tussen 20 en 22 m + NAP en betreft meer dan 50 jaar een tuin met gras en plantsoen met op deze locatie een laag schuurtje met pannendak (2 x 5 meter = 10 m²) en bestrating eronder en eromheen (4,5 x 10 meter = 45m²).

Het dak van het schuurtje en een deel van deze bestrating is gekoppeld aan de riolering Kapelstraat Zuid 35 en watert dit niet verontreinigd hemelwater naar het gemeenteriool via de dienst aansluiting van Kapelstraat Zuid 35. Het maaiveld is over het gehele perceel Kapelstraat Zuid 35 A nagenoeg vlak en heeft een uitstekende infiltratie. Het huidige verhard oppervlak schuurtje met omliggende bestrating bedraagt totaal 45 m².

Voor de planlocatie is de checklist van het waterschap ingevuld, zie de onderstaande tabel 1. De checklist leidt niet tot aanvullende eisen en/of nadere uitwerking van het plan.

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

Tabel 1: Checklist Watersysteem

Toekomstige situatie

De nieuwe woning zal voor wat betreft het vuile afvalwater van huishoudelijke aard separaat aangesloten worden op het gemeenteriool door middel van een eigen dienst aansluiting.

De toekomstige situatie betreft het met de hand slopen en afvoeren van het lage schuurtje (10m²) door initiatiefnemer en het verwijderen/ontkoppelen van de bestaande riolering (naar Kapelstraat Zuid 35) en bestrating (35m²), waardoor 45 m² aan bestaand verhard oppervlak zal verdwijnen.

Eventueel nieuw aan te leggen verharding(en) zal op het verhard terras achter de woning na, bestaan uit waterdoorlatende bestrating of grof grind met waterdoorlatend worteldoek.

De beoogde seniorenwoning heeft een dak van 7,5 x 10 m = 75 m² en een verhard terras van 3,5 x 7,5 m = 26,25 m² aan verhard oppervlak.

Het toekomstige verhard oppervlak bedraagt totaal 101,25 m². (75m² + 26,25 m²)

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

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	10	75
Terrein verharding	35	26,25
Onverhard terrein	312	255,75
Totaal	357	357

Tabel 2: vergelijking verhard oppervlak

Toename verhard oppervlak.

Er vindt naar verwachting een toename van het verhard oppervlak plaats van 101,25 m² – 45 m² = 56,25 m², oftewel 312m² – 255,75 m² = 56,25 m²

Uitgaande van een compensatie van 42 mm/m² als waterschijf voor berging binnen het te ontwikkelen plangebied, dient op basis van deze gegevens een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 2,37 m³ (56,25 m² x 1x 0,042 m) te worden gerealiseerd.

Ontwerp waterbergingsvoorziening

De benodigde waterbergingsvoorziening zal in de vorm van een wadi op de langszijde van het perceel (de noordgevel aan de Ligt) gerealiseerd worden. Hiermee wordt geborgd dat overtollig water op een veilige manier binnen het plangebied opgevangen kan worden. Daarnaast geeft een bovengrondse waterbergingsvoorziening ruimtelijke kwaliteit aan het plan, vanwege onder andere een esthetische en ecologische waarde. Bij het berekenen van de oppervlakte van de wadi wordt rekening gehouden met een droogte legging van 20 cm en de benodigde capaciteit van 2,37 kubieke meter water.

De getallen resulteren in een oppervlakte tussen de 2,5 en de 3 m². Gezien de grootte van het perceel is er voldoende ruimte om deze wadi aan te leggen. Daarnaast kent het perceel in de toekomstige situatie weinig erfverharding waardoor in aanvulling op de wadi, overtollig water ook in de bodem kan infiltreren. Water zal daarmee ook geen onevenredige overlast op omliggende percelen veroorzaken.

Conclusie

Zoals uit de tabel blijkt, neemt het verhard oppervlak door het toevoegen het reeds vergunde bouwwerk toe met 56,25 m². Het is volgens de Keur dus niet nodig om mitigerende maatregelen te voorzien, omdat het verhard oppervlak niet toeneemt met meer dan 500 m². In de tuin van de nieuwe woning zal desondanks een kleinschalige waterbergingsvoorziening worden gerealiseerd. Voor het afvalwater kan gebruik worden gemaakt van het huidige rioolstelsel. Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.9 Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000gebieden.

Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat het plangebied voorzien is van een enkele meerstammige Hazelaar (*Corylus avellana*), een inheemse struik uit de berkenfamilie.

Voor het overige betreft het plangebied een open stuk grasveld met inplant langs de border van planten en planten in potten zonder dat er sprake is van beschermd planten.

Door deze beplanting en potten vóór het broedseizoen voor vogels te verplaatsen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels.

Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari hetgeen ook de periode is om te verplanten) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Op het perceel zijn geen kleine zoogdieren, amfibieën of broedvogels aanwezig omdat initiatiefnemer een hond heeft, die daar sinds jaren op het perceel snuffelt en vrij rondloopt.

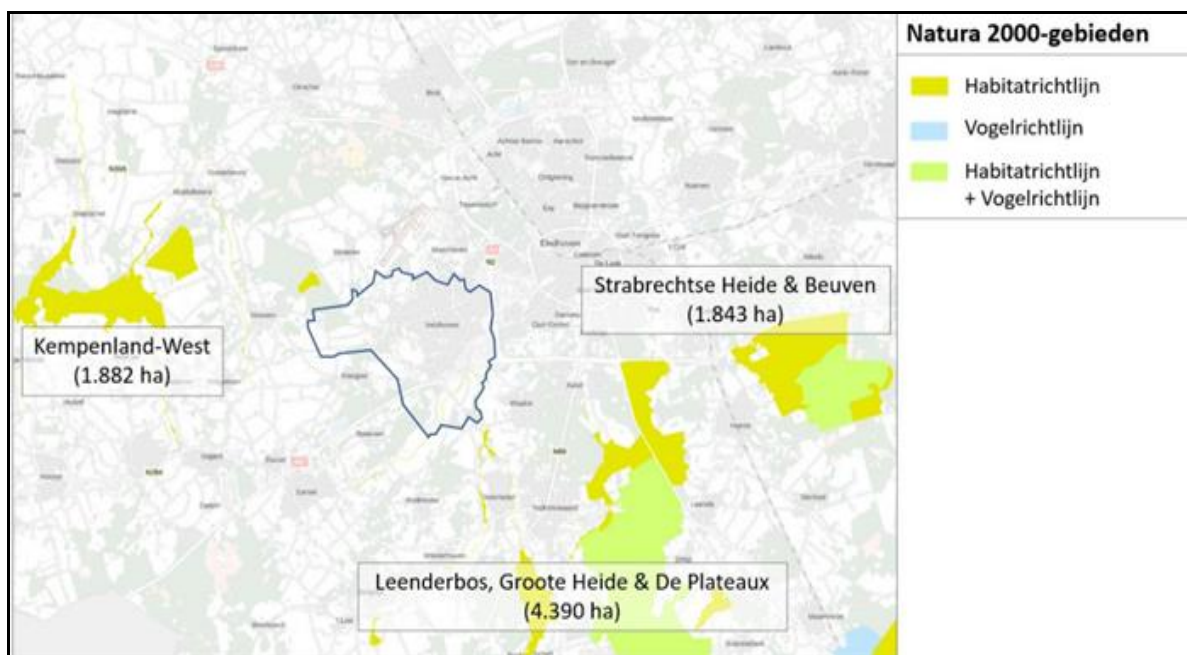
Natuur Netwerk Brabant

De bouw en het gebruik van de nieuwbouw met parkeerplaatsen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve gevolgen op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit provinciaal natuurbeleid. Het plangebied is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd.

Deze ontwikkeling heeft geen effect op gebiedsbescherming door de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie in relatie tot beschermde gebieden. Dit plan leidt gezien de omvang van het plan en de afstand tot de gebieden niet tot een effect op het gebied licht, geluid, verstoring of trilling. Er is geen sprake van een externe werking van dit plan op een NNB-gebied.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het meeste nabij gelegen Natura 2000 gebied "Leenderbos Groote heide & De Plateaux" bevindt zich op een afstand van circa 1,5 km ten zuidoosten van de planlocatie. 'Kempenland-West' bevindt zich op een afstand van circa 6,5 km en 'Strabrechtse Heide & Beuven' op een afstand van circa 10,7 km. Zie Figuur 21.



Figuur 21: Natura 2000-gebieden in een nabijheid van 10 km van Veldhoven.

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de stikstofdepositie door verzuring en vermisting door stikstof uit de lucht spelen een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen.

Externe effecten, die een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied, als gevolg van licht trillingen en geluid vanwege de voorgenomen ontwikkeling zijn gezien de afstand niet de verwachten. Externe effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofdepositieonderzoek

uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als Bijlage 2, waarbij 2 stuks sub bijlagen zijn toegevoegd.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening en wanneer middels dit rekenprogramma kan worden aangetoond dat er met de beoogde ontwikkeling geen stikstofdepositie ontstaat, is er voor de ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wnb nodig. Uit de berekening blijken geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie

Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, het plan voldoet op het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbeschrijving

De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb). Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. De aanwezigheid van nestlocaties van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen kan met zekerheid worden uitgesloten.

In de aangelegde tuin met overwegend gras komen in het broedseizoen door de aanwezigheid van de hond geen beschermde vogelnesten of verblijfplaatsen van vleermuizen voor. Hierdoor en door naleving van mitigerende maatregelen worden geen overtredingen van de Wnb begaan. Door de dagelijkse aanwezigheid van de hond komen in het plangebied geen zoogdieren en amfibieën voor die onder de Wnb zijn beschermd.

Een sporenonderzoek ter plaatse naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft niets opgeleverd. Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat eenieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen.

Als tijdens de bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, hetgeen hoogst onwaarschijnlijk dient worden geacht, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Indien dieren tijdens de werkzaamheden toch worden aangetroffen zullen deze zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf zijn de aspecten ‘verkeer’ en ‘parkeren’ nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de verkeer aantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden. Daarnaast is ook gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren. Van verkeerscijfers naar parkeernormen” (2018) gehanteerd.

Specifiek gelden de maximale kerncijfers voor sterk stedelijk en rest bebouwde kom, waaruit blijkt dat het planvoornemen leidt tot een toename van 8,6 tot maximaal 9 motorvoertuigen per etmaal. De te verwachte extra verkeersbewegingen kunnen naar verwachting gemakkelijk op de omliggende wegen worden verwerkt aangezien hier geen sprake is van structurele filevorming.

De planlocatie is gelegen binnen een woonwijk in gemengd gebied.

De Kapelstraat-Zuid verbindt de Provincialeweg met de Hagendoreneweg. De Kapelstraat-Zuid is een erftoegangsweg (30 km/uur) en als zodanig ingericht.

De planlocatie beschikt over een (9,35 meter) brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Conclusie

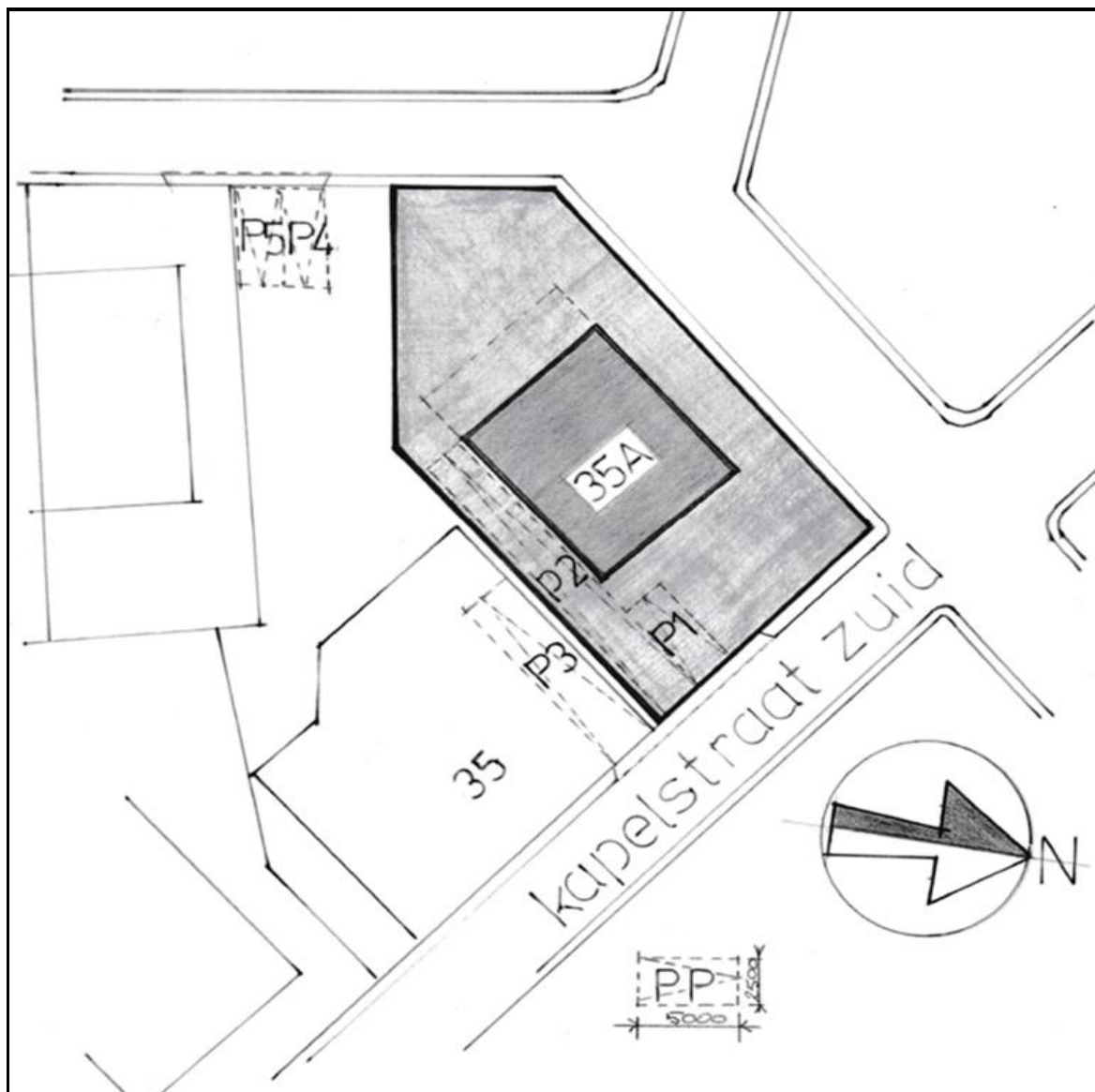
Vanuit verkeersoogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de ‘Parkeernormennota 2021’. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het type woning, en de ligging van de planlocatie binnen de gebiedstypologie ‘rest bebouwde kom’.

De parkeernorm voor vrijstaande woningen in het gebied ‘rest bebouwde kom’ bedraagt 2,1 parkeerplaatsen per woning. In dit aantal is een aandeel voor bezoekers verwerkt van 0,3. Voor wat betreft de parkeervoorziening geldt dat zowel de beoogde als de bestaande woning op eigen terrein dienen te beschikken over het volgens de parkeernormennota voorgeschreven aantal parkeerplaatsen.

Figuur 22 toont de beoogde parkeeroplossing.



Figuur 22: Parkeeroplossing

Renvooi aan te leggen (PP)

Noordpijl

Conclusie

Op het perceel van de bestaande woning wordt een dubbele parkeerplaats gerealiseerd aan de zijde van de Van Vroonhovenlaan. De beoogde woning maakt gebruik van de bestaande parkeerplaatsen aan de zijde van de Kapelstraat-Zuid. Hiermee wordt voor beide woningen voldaan aan de parkeernorm.

4.11 Kabels en leidingen

Het plangebied is reeds zeer geruime tijd in gebruik als tuin bij een woning, waardoor planologische bescherming van kabels of leidingen niet noodzakelijk is.

Conclusie

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante beschermde kabels en leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Milieueffectrapportage

Aangezien het plan geen stedelijk ontwikkelingsplan vormt, is er dus geen sprake van een toekomstig m.e.r.(beoordelings-)plichtig besluit. Er is reeds aangetoond dat er geen nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.13 Duurzaamheid

Belangrijk aandachtspunt voor de gemeente Veldhoven is het thema duurzaamheid in brede zin, dus van duurzame (groene) inpassing tot de ambitie duurzaam bouwen. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de duurzame ambities van de gemeente door de realisatie van een buitengewoon kleinschalig woningbouwproject van één woning, waar rekening is gehouden met milieu, klimaat en een duurzame groene inpassing die aansluit bij de omgeving.

De woning zal duurzaam worden ontwikkeld conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing (BENG). De woning wordt gasloos uitgevoerd, hetgeen voorziet in het beperken van het energieverbruik.

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief,

De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer.

De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst sluiten over het verhaal van planschade. Wijziging van een functioneel gebruik van een planologisch bestaand gebouw kan niet worden aangemerkt als een bouwplan.

Omdat er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Samenspraak

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Het plan is goed ontvangen door de meest directe burens. De direct omwonenden zijn op de meest praktische en complete wijze op de hoogte gebracht van de voorgenomen planontwikkeling en hebben zo nodig een mondelinge toelichting ontvangen.

Hierbij zijn handtekeningen van belanghebbenden verzameld met betrekking tot een akkoordverklaring inzake het informeren van omwonenden/burens in de vorm van een zogenaamd "burenakkoord".

Van deze omgevingsdialoog, de manier waarop omwonende/burens zijn betrokken bij het initiatief in het kader van participatie, is een verslag gemaakt. Dit verslag maakt als Bijlage 3 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Omdat de planontwikkeling is ingeschaald in 'categorie 1' voldoet deze vorm van dialoog met de omgeving.

5.2.2. Vooroverleg

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

In het kader van het vooroverleg worden de stukken behorende tot deze ruimtelijke onderbouwing toegestuurd naar diverse instanties: Gasunie, Defensie, Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant.

BIJLAGEN

- Bijlage 1.** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2.** Verslag stikstofdepositieberekening met sub bijlage A bouwfase en B gebruiksfase
- Bijlage 3.** Verslag omgevingsdialoog.