Ruimtelijke onderbouwing

“Zittard 39C Veldhoven”

4 MAART 2024

STATUS: ONTWERP

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 5
Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling 6
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 8
Hoofdstuk 3 Beleidskader 9
3.1 Nationaal beleid 9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 10
3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 11
3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 12
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Omgevingsvisie ‘Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport' 15
3.3.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 16
3.3.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' 18
3.3.4 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen 18
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 20
4.1 Bodem 20
4.2 Geluid 20
4.3 Luchtkwaliteit 21
4.4 Bedrijven en milieuzonering 22
4.5 Gezondheid 24
4.6 Externe veiligheid 24

4.7 Geur 27
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.8.1 Archeologie 28
4.8.2 Cultuurhistorie 29
4.9 Water 30
4.9.1 Inleiding 30
4.9.2 Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant 31
4.9.3 Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel 31
4.9.4 Beleid en ambitie gemeente 32
4.9.5 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie 34
4.10 Flora en fauna 34
4.11 Verkeer en parkeren 35
4.12 Kabels en leidingen 36
4.13 Milieueffectrapportage 36
4.14 Duurzaamheid 37
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 38
5.1 Economische uitvoerbaarheid 38
5.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

Bijlagen

1. Aeriusberekening

2. Akoestisch onderzoek industrielawaai

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Zittard 39C in Veldhoven is een bedrijfspand met een oppervlakte van ca. 321 m2 aanwezig. In de huidige situatie is hierin een autogarage (alleen reparatie en montage, geen verkoop) gevestigd. Dit gebruik past niet in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’, omdat de locatie is bestemd voor bedrijfsactiviteiten die zijn bedoeld voor voormalige agrarische locaties (autogarage niet inbegrepen) en opslag ten behoeve van derden.

Omdat het huidige gebruik niet is toegelaten, is door de gemeente Veldhoven beoordeeld of het huidige gebruik al dan niet wenselijk is en gelegaliseerd kan worden. De gemeente Veldhoven heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de vestiging van een autogarage ter plaatse, verder ‘het initiatief’. Om dit gebruik te legaliseren moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Gekozen is voor een uitgebreide procedure omgevingsvergunning (activiteit ‘Handelen in strijd met R.O.’). Zo’n procedure maakt de afwijking van het bestemmingsplan mogelijk voor een specifiek plan, het bestemmingsplan wordt er niet door gewijzigd. Via een ruimtelijke onderbouwing – welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag – moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing strekt daartoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft is gelegen in het buitengebied van Veldhoven. Via een inrit die uitkomt op het Rijt is de locatie te bereiken. De locatie is kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nummers 868 en 869 met een totale oppervlakte van 894 m2. Op onderstaande luchtfoto’s is de locatie nader aangeduid.



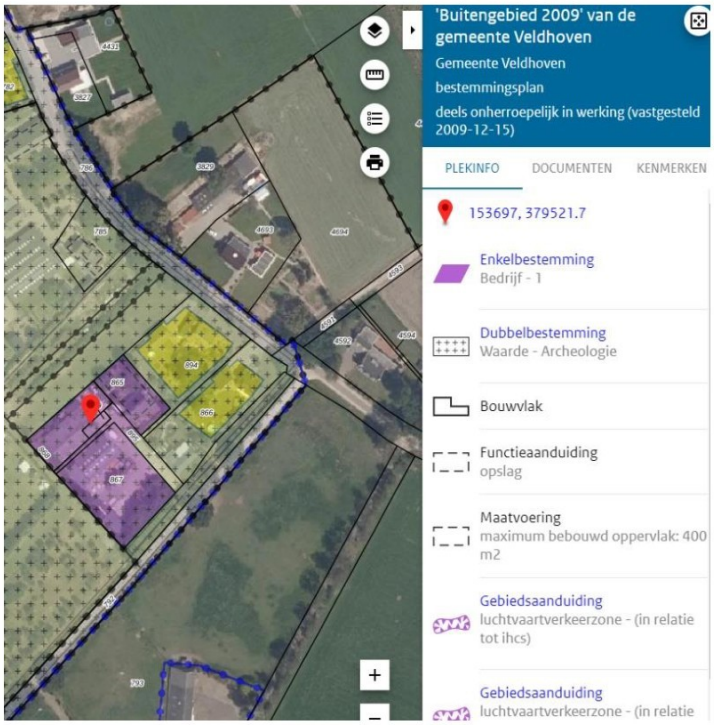


1.3 Geldende bestemmingsplannen

De locatie waar het initiatief betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. De locatie is daarin bestemd als 'Bedrijf – 1' en heeft de functieaanduiding 'opslag'. Er geldt een maximum bebouwd oppervlak van 400 m2. Verder is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ van toepassing. Tot slot zijn op de locatie de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerszone – (in relatie tot ihcs)’, ‘luchtvaartverkeerszone – (in relatie tot ils)’, en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ van toepassing.

Ook is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, 1e herziening’ van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 februari 2014 en voegt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radarverstoringsgebied’ toe.

Hieronder is ter hoogte van de locatie een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ opgenomen. Zie het rode pijltje voor de ligging van onderhavige locatie.



Conform de vigerende bestemmingsplannen en bijbehorende aanduidingen is de locatie uitsluitend geschikt voor hergebruik van voormalig agrarische bedrijfslocaties zoals opgenomen in bijlage 2 lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten (zie onderstaand) en opslag ten behoeve van derden.

Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten op Voormalige agrarische bedrijfslocaties	
1.	Agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m^2
2.	Agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m^2
3.	Verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobby-ruimte tot maximaal 1000 m^2, mits het geen handel en/of productieactiviteiten betreft
4.	Hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m^2

In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een autogarage. Dit gebruik is op basis van hetgeen vigerend is, niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het beleidskader aan bod komen. In hoofdstuk 3 zal de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In hoofdstuk 4 worden de milieu hygiënische aspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het om een goede beeldvorming van het initiatief te verkrijgen goed dat de uitgangspositie in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt daarom eerst een beschrijving van bestaande situatie. Daarna wordt het initiatief toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe de locatie er in de toekomst uit gaat zien.

2.1 Bestaande situatie

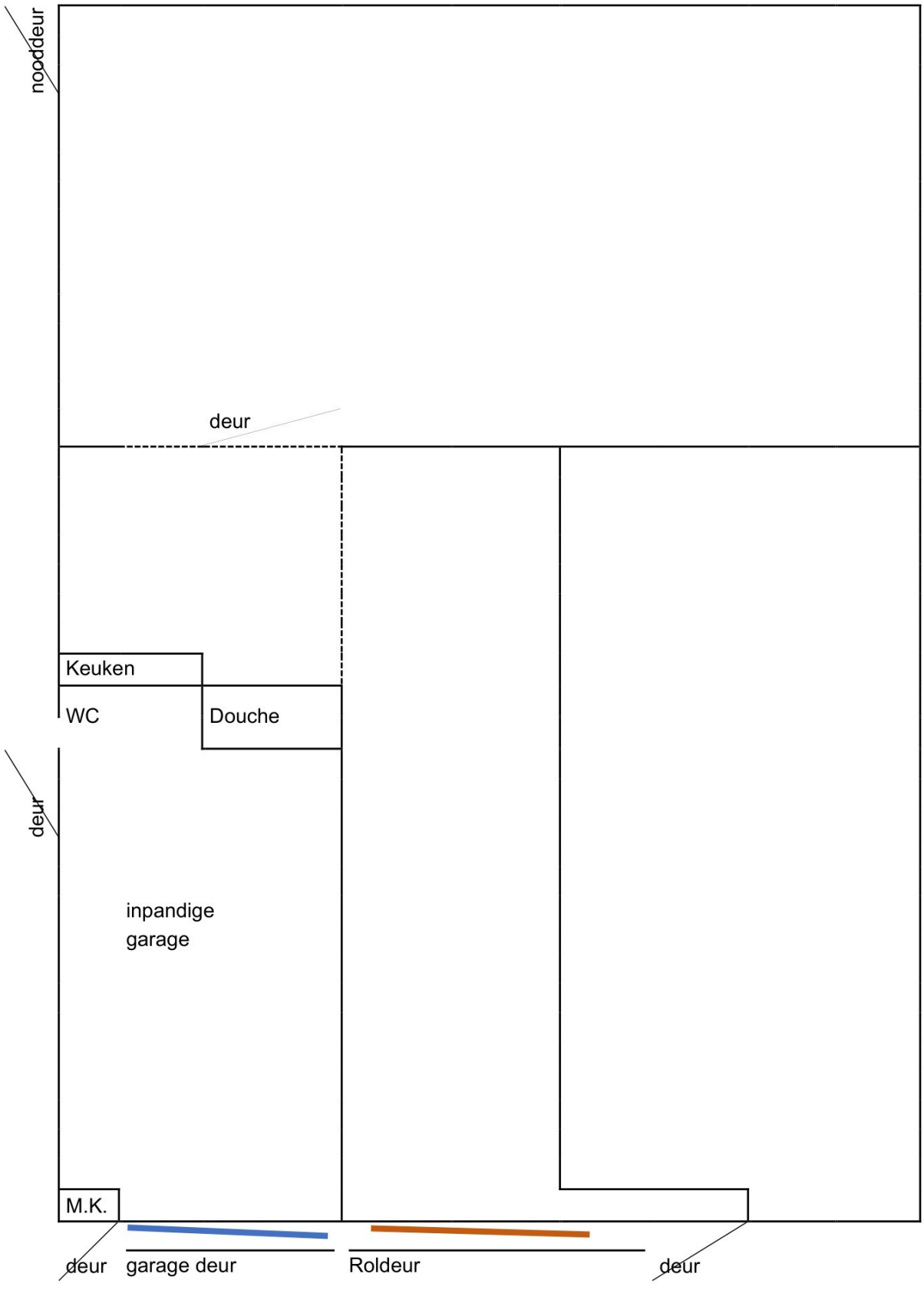
De locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is gelegen in het buitengebied van Veldhoven. De locatie, 894 m2 groot, met een bedrijfsbestemming is voorzien van een bedrijfshal van circa 321 m2. De bedrijfshal bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft de uitstraling van een loods.

In de huidige situatie wordt in de bedrijfshal een autogarage geëxploiteerd. Dit gebruik is strijdig met het bestemmingsplan. Hieronder zijn een luchtfoto waarop de begrenzing van de locatie is aangegeven, enkele foto's op maaiveldniveau en een plattegrond van de bedrijfshal te zien.








nooddeur
deur
Keuken
WC
Douche
deur
inpandige
garage
M.K.
deur
garage deur
Roldeur
deur

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is het de bedoeling om het huidige gebruik van de bedrijfshal te legaliseren. Dit houdt in dat het wordt toegestaan om in de bedrijfshal een autogarage te exploiteren, alsook de rest van het perceel (dus de totale locatie) voor deze functie te gebruiken. Gezien het hier slechts om een gebruikswijziging gaat, verandert door het initiatief de inrichting van het perceel of de bebouwing die erop is gevestigd niet.

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 het initiatief 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 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 samengaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten

zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

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

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

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

Conclusie relatie met voorliggend initiatief

Het initiatief houdt in de toevoeging van een nieuwe functie aan een bestaande bedrijfslocatie in het landelijk gebied. De nieuwe functie sluit aan bij een maatschappelijke behoefte (meer ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid) en is niet belemmerend voor de omgeving (motivatie volgt verderop in deze ruimtelijke onderbouwing). Het initiatief is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie relatie met voorliggend initiatief

De locatie valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven, bestaande uit onder meer het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS). De locatie ligt daarbij binnen zowel de IHCS als de ILS. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur.
Binnen de IHCS geldt de beperking dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 65 meter +NAP. Binnen de ILS geldt de beperking dat de bebouwing niet hoger mag zijn dan 72,4 meter + NAP. Het initiatief maakt geen bebouwing mogelijk die deze hoogte overschrijdt, de bestaande en reeds toegelaten bebouwing die lager is dan de gestelde hoogten, wordt namelijk gehandhaafd.

De locatie valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringsgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. De locatie ligt niet binnen de kern van het radarverstoringsgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. In het radarverstoringsgebied van Woensdrecht is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 113 meter ten opzichte van NAP. Omdat met het initiatief geen windmolens met een dergelijke hoogte mogelijk worden gemaakt, is het initiatief niet in strijd met het bepaalde hierover in het Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Relevante wet- en regelgeving

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

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

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

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

Toetsing initiatief

Doordat het initiatief niet voorziet in uitbreiding van het ruimtebeslag of intensivering van het bestaande ruimteslag is geen sprake is van enige vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking is met die reden niet van toepassing op onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Conclusie relatie met voorliggend initiatief

De Omgevingsvisie Noord-Brabant bevat geen specifieke ambities voor de locatie waarop het initiatief betrekking heeft. Onderhavig initiatief, sluit wel aan bij de in de visie benoemde hoofdopgave ‘concurrerende, duurzame economie’. Het initiatief voegt namelijk een meer actievere (autogarage) functie toe op een plek waar nu een statische (opslag) wordt uitgevoerd. De impact van deze actievere functie is passend in de omgeving (landelijk gebied) en er wordt geen nieuwe bebouwing voor opgericht. Het initiatief is niet in strijd met de Brabantse Omgevingsvisie.

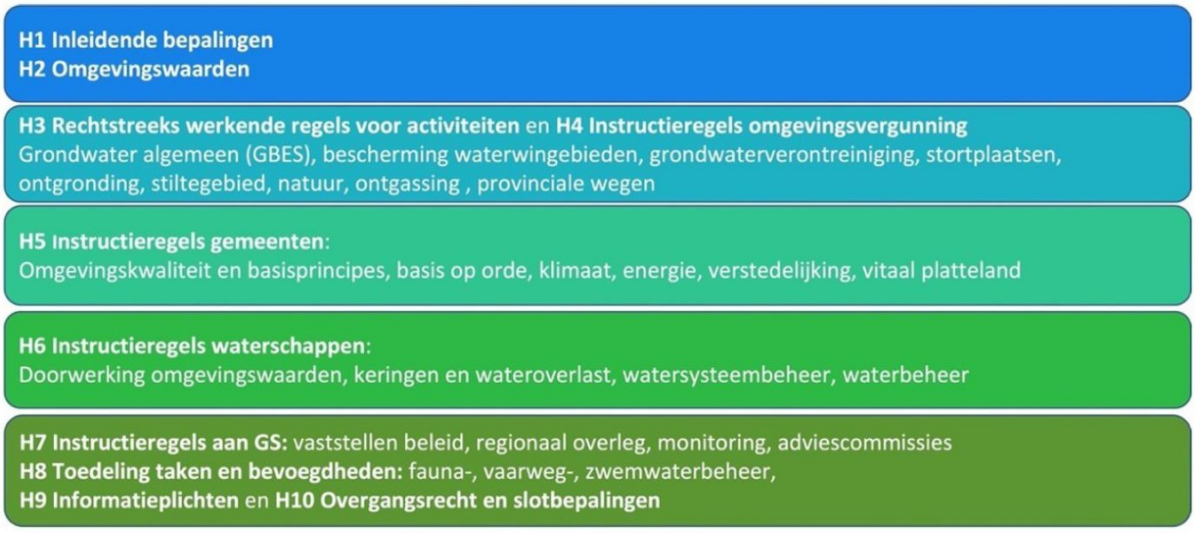
3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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 invoering 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 Omgevingsvergroening 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.

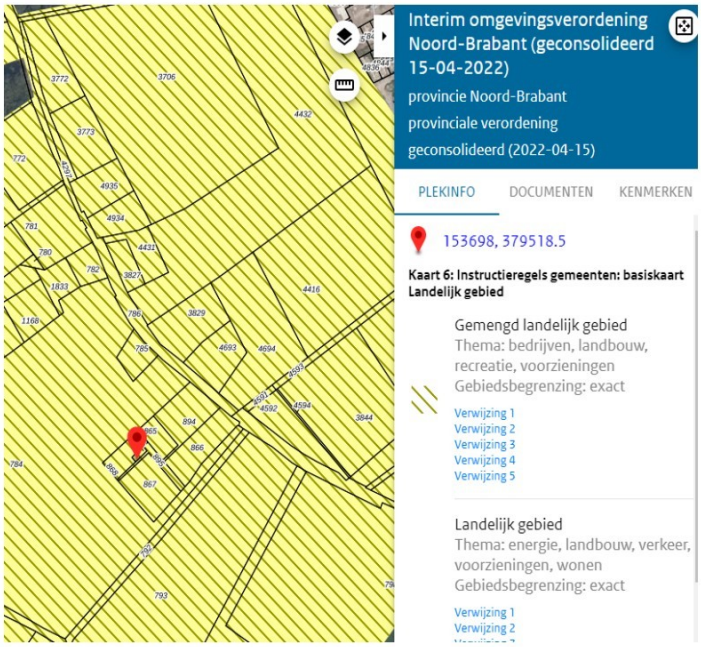
Interim omgevingsverordening

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. De geldende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is per 1 augustus 2023 van kracht geworden. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2024 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat enkele nieuwe regels, maar voegt vooral 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.

Locatiespecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor onderhavig initiatief. In de volgende afbeelding is te zien dat er één werkingsgebied geldt voor het plangebied, te weten 'Landelijk gebied'. De afbeelding hieronder – een uitsnede van de kaartlaag ‘Basiskaart Landelijk Gebied’ – illustreert dat.



Motivering artikel 3.71 Iov

In verband met het initiatief zijn de instructieregels voor gemeenten zoals opgenomen in artikel 3.71 “Bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk gebied” van toepassing. De in dit artikel opgenomen regels zijn als volgt:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Op de locatie is een bestaand bedrijfspand met een oppervlakte van ca. 321 m2 gevestigd. Het bestemmingsvlak ‘Bedrijf – 1’ is 894 m2 groot. Deze oppervlakten worden door het initiatief, dat inhoudt de legalisering van het gebruik (autogarage), niet gewijzigd.

Ad a en b. Het bestemmingsplan wordt voor het initiatief niet gewijzigd. Het initiatief wordt mogelijk gemaakt via een uitgebreide procedure omgevingsvergunning, waarmee het specifieke initiatief wordt vergund bovenop wat het bestemmingsplan reeds toelaat. De bestaande planologische gebruiksactiviteit wordt via deze procedure vastgelegd. Omdat slechts een concreet plan wordt vergund dat geen mestbewerking bevat is de vastlegging van het aantal m2’s hiervoor niet aan de orde.

Ad c onder 1. Het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In dit gedeelte van het buitengebied van Veldhoven is sprake van een diversiteit aan functies, zowel buitengebied- als niet-buitengebied gebonden. Het gaat om lichte en/ of kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid (zoals op onderhavige locatie), een camping en ietwat zwaardere aan het agrarische gebied gelieerde bedrijvigheid, welke in omvang beperkt blijft. Dergelijke functies, kleinschalig van omvang, zijn hier in het buitengebied van Veldhoven passend en kunnen dan ook blijven, zich hier vestigen en ontwikkelen. Van belang is daarbij dat bedrijven zich ervan bewust zijn dat ze niet kunnen blijven als hun omvang toeneemt, want het is niet de bedoeling dat hier grootschalige bedrijvigheid ontstaat. Als een bedrijf een dergelijke omvang wil/ nodig heeft moet het verhuizen naar een bedrijventerrein. De omvang van het reeds gevestigde autobedrijf is kleinschalig. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 400 m2 is het niet doelmatig het bedrijf op een bedrijventerrein te vestigen.

Ad c onder 2. De effecten van het initiatief op het aspect mobiliteit zijn passend, zie voor de motivatie hiervan paragraaf 4.11 van deze ruimtelijke onderbouwing; er ontstaat geen leegstand elders, immers er is een tekort aan locaties voor kleinschalige bedrijvigheid en het initiatief wordt al uitgevoerd; er is geen sprake van effecten op de agrarische ontwikkeling van het gebied, op de locatie is op dit moment namelijk al sprake van niet agrarische bedrijvigheid net als op andere plekken in het gebied; het initiatief heeft een positief effect op de leefbaarheid, omdat het meer sociale controle tot gevolg heeft dan in de vigerende situatie is toegelaten.

Ad c onder 3. Omgevingskwaliteit bestaat uit de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Het initiatief ziet toe op een verbetering van de omgevingskwaliteit doordat de belevingswaarde (meer sociale controle), gebruikswaarde (voorzien in behoefte aan een plek voor kleinschalige bedrijvigheid) en toekomstwaarde (voorkomen leegstand). De herkomstwaarde wordt gerespecteerd: de bestaande situatie wordt bestemmingsvlak en bebouwing volledig behouden, maar voor een nieuwe functie ingezet. Geen sprake is van sloop-nieuwbouw, fysieke uitbreidingen of wijzigingen. Gezien het effect van het initiatief op de omgevingskwaliteit zijn extra versterkingsmaatregelen niet aan de orde.

Motivering paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Verder geldt dat in verband met het initiatief moet worden getoetst aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat een zorgplicht geldt voor een goede omgevingskwaliteit, wat inhoud dat invulling moet worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied waarbij de lagenbenadering wordt toegepast en sprake moet zijn van meerwaardecreatie.

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat een bestaande locatie wordt ingezet voor een nieuwe functie. Geen sprake is van uitbreiding van een bestemmingsvlak of bebouwingsoppervlakte. In de occupatielaag is reeds sprake van bebouwing voor bedrijvigheid die kleinschalig is, wat passend is in de ontwikkelingsrichting voor dit gebied. Dit verandert niet. Sprake is van meerwaardecreatie, omdat een meer actieve in de ontwikkelingsrichting van het gebied passende functie een statische vervangt.

Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie ‘Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de 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.

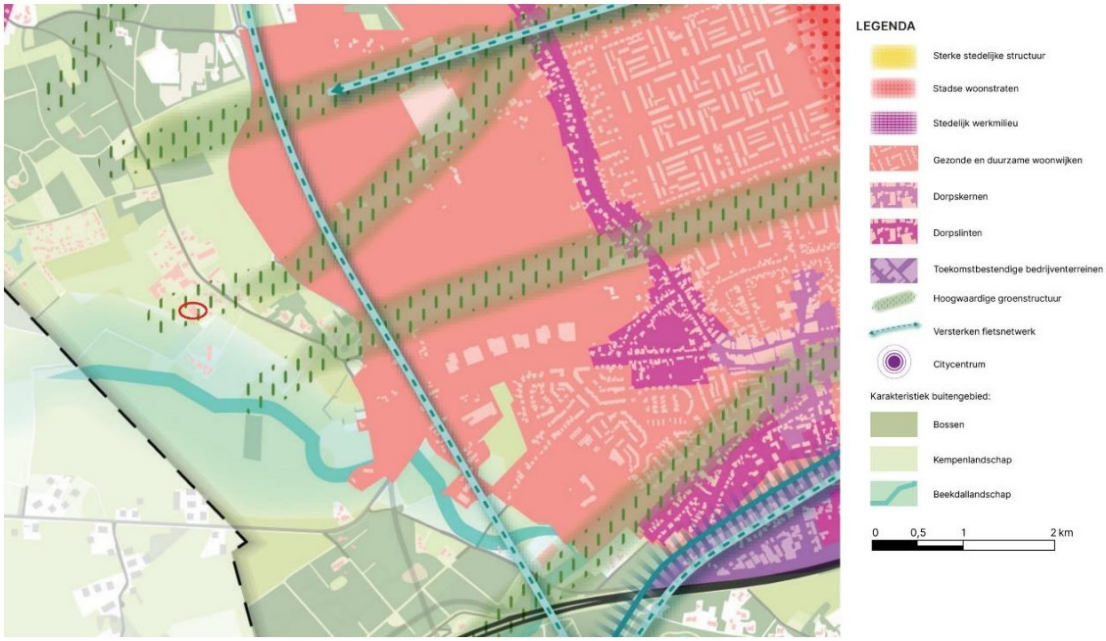
Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

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.

Locatiespecifiek

Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2040 opgenomen ter hoogte van de locatie (rode cirkel).



De locatie is gelegen in een ‘hoogwaardige groenstructuur’ in het ‘kempenlandschap’ in het buitengebied van Veldhoven.

Het Kempisch Landschap kenmerkt zich door de afwisseling van openheid en een coulissenlandschap van bomenrijen en houtwallen. Over dit gebied is in de omgevingsvisie aangegeven dat beoogd wordt het gebied niet verder te bebouwen, maar wel nog beter toegankelijk te maken voor wandelen en fietsen. Daarnaast is er het streven om de ecologische structuur te verbeteren en recreatie te bevorderen. Landbouw speelt ook een grote rol. Landbouw gericht op regionale markten en gezond voedsel wordt gestimuleerd. Een belangrijk element daarbij is de verbreding; het stimuleren en faciliteren ontwikkelingen als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de kleinschalige opwek van duurzame energie. Om het buitengebied leefbaar te houden zijn kleine ontwikkelingen aan de randen van kernen en herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk. De hoogwaardige groenstructuur moet in acht worden genomen.

Conclusie relatie met voorliggend initiatief

Het initiatief bestaat uit de legalisatie van een autogarage op een voor bedrijvigheid bestemde locatie. Op de locatie is een bestaand bedrijfspand met een oppervlakte van ca. 321 m2 gevestigd. Het bestemmingsvlak ‘Bedrijf – 1’ is 894 m2 groot. Deze oppervlakten worden door het initiatief niet gewijzigd. Ook zijn er geen wijzigingen aan de groenstructuur aan de orde.

Het initiatief ziet op een ontwikkeling aan de rand van een kern (in dit geval geclusterde bebouwing) welke een eerder al herbestemde voormalige agrarische bebouwing betreft.

Gezien de aard, kleinschaligheid en ligging van het initiatief is het niet in strijd met de kaders van de omgevingsvisie ‘Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport'.

3.3.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

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

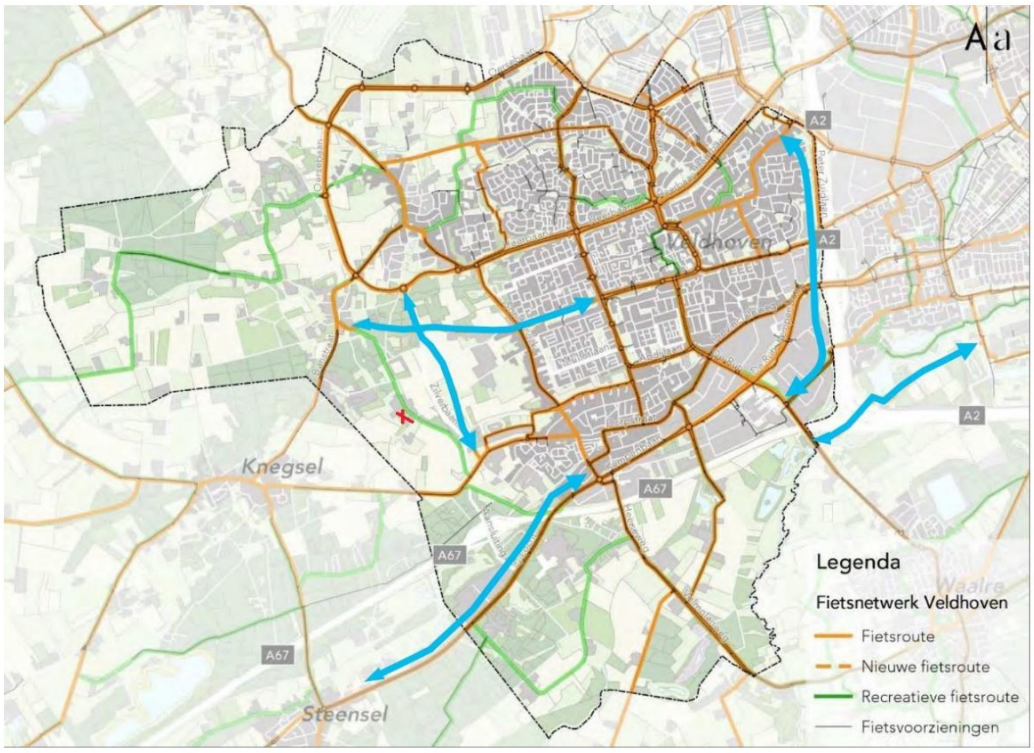
Locatiespecifiek

De locatie is gelegen aan een erftoegangsweg. De afbeelding hieronder (een uitsnede ter hoogte van het plangebied (rode markering) uit de wegcategoriseringskaart behorende bij het GVVP) illustreert dit.



Om de locatie te ontsluiten is het niet nodig om nieuwe wegen aan te leggen. De erftoegangsweg is geschikt om de door de nieuwe functie gegenereerde verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.10) op te vangen.

De locatie ligt nabij een recreatieve fietsroute. De afbeelding hieronder (een uitsnede uit de fietskaart behorende bij het GVVP, waarop de locatie met een rode markering is aangegeven illustreert dit.



Het initiatief heeft geen effect op de recreatieve fietsroute, het initiatief profiteert hier gezien de aard van het initiatief ook niet van.

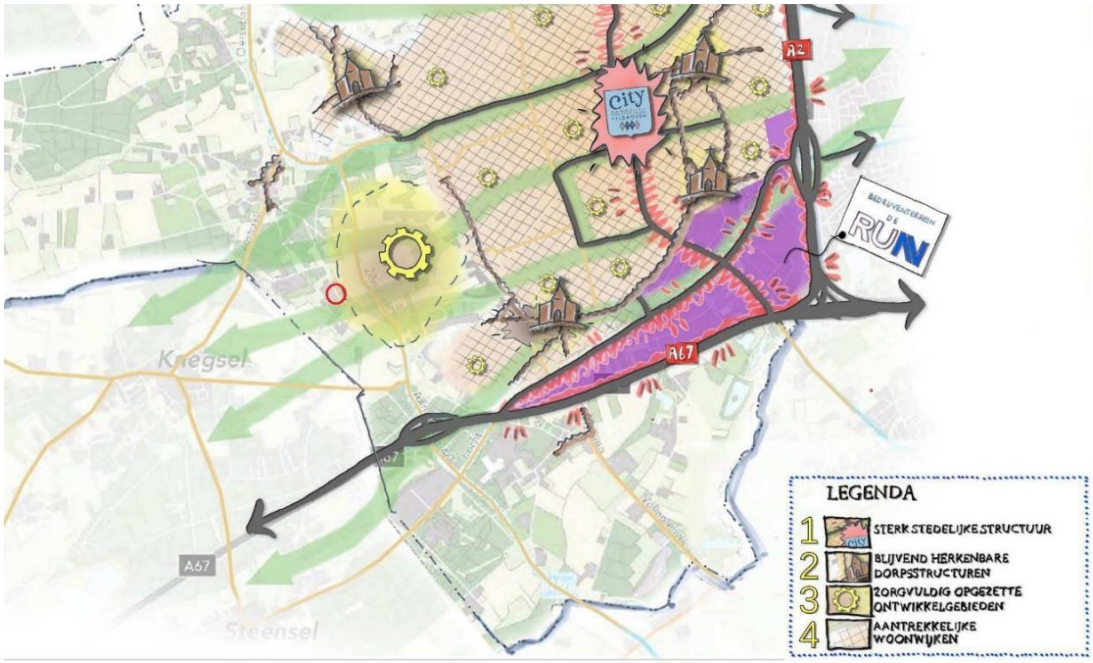
Conclusie relatie met voorliggend initiatief

Het initiatief is niet in strijd met het GVVP. De locatie is goed ontsloten. Geen nieuwe wegen/fietspaden hoeven te worden aangelegd om de locatie te kunnen bereiken. Het effect van het initiatief op de omliggende wegen en paden is nihil.

3.3.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden 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.



Conclusie relatie met voorliggend initiatief

Onderhavige locatie is niet binnen één van de vier kernwaarden gelegen. Hierdoor – en door het feit dat de bestaande bebouwing niet wijzigt – hoeft het initiatief niet beoordeeld te worden op het onderdeel ‘welstand’.

3.3.4 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 brandweerzorg 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 er vanuit 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.

Conclusie relatie met voorliggend initiatief

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen. Uit de beoordeling blijkt dat geen sprake is van belemmeringen.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Uit de onderbouwing moet blijken dat er een goed woon- en leefklimaat komt, voor zowel de bestaande omwonenden en omliggende bedrijven als voor de nieuwe bewoners/gebruikers van de locatie. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Ook komen diverse ('niet-milieutechnische') planologische onderwerpen aan bod, zoals verkeer en parkeren.

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.

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodemkwaliteit is dan geschikt voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt dan op een later moment uitgevoerd en maakt onderdeel uit van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Voorliggende onderbouwing is opgesteld ter motivatie van de functie: ‘autogarage’ op een reeds voor ‘Bedrijf’ bestemde locatie. Geen sprake is van een bestemmingswijziging. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

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 toetsing geldt ook indien een nieuwe geluidsbron wordt gerealiseerd. De Wet geluidhinder 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. Als een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt, moet gemotiveerd worden dat deze geluidsbron niet teveel geluidbelasting op gevoelige objecten veroorzaakt.

Het initiatief betreft geen geluidsgevoelig object. Het initiatief maakt wel een nieuwe geluidsbron mogelijk. Aangetoond moet dan ook worden dat de geluidsbron geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat van nabijgelegen geluidgevoelige objecten. In paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op het aspect industrielawaai. Hieruit blijkt dat het aspect industrielawaai afkomstig van de nieuwe geluidsbron het woon- en leefklimaat ter hoogte van deze objecten niet aantast, andersom betekent dit dat de geluidsgevoelige objecten de bedrijfsvoering van de nieuwe bedrijvigheid niet in de weg staat. Een en ander is nader gemotiveerd in paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Met het initiatief wordt de functie ‘autogarage’ toegevoegd aan de locatie, waarbij de feitelijke bestaande situatie volledig wordt gehandhaafd. Door het initiatief worden gemiddeld 16,69 extra verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd ten opzichte van het huidig toegestane gebruik. Om te onderzoeken of het initiatief ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de lucht is de NIBM-tool gebruikt. In de tool zijn het aantal verkeersbewegingen (16,69) die de nieuwe functie genereert ingevoerd (afgerond 17). Hieruit blijkt dat het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de lucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

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.

De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief maakt geen nieuwe gevoelige bestemming zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk. Daarnaast gaat het om een project dat “niet in betekenende mate” bijdraagt. De ingevulde NIBM-tool, welke hieronder is weergegeven, toont dit aan.

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

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32,1
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,04**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

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

De VNG maakt in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ 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 ‘Bedrijven en milieuzonering’ is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling initiatief

Gezien de ligging van de locatie, te midden van burgerwoningen, enkele (niet-)agrarische bedrijven)) en nabij een camping, kan de omgeving/ het gebied worden beschouwd als een gemengd gebied. In dergelijke gebieden kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ met één afstandstap worden verlaagd. Een overschrijding van de wettelijke norm is echter niet toelaatbaar.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van de gebruiksfunctie ‘autogarage’ op een bestaande bedrijfslocatie. Het gaat hier om de realisatie van milieubelastende activiteit, waardoor getoetst moet worden of deze functietoevoeging geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor omliggende gevoelige objecten.

Ingevolge de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar in een rustige woonwijk/ rustig buitengebied voor een autogarage 10, 0, 30 en 10 meter. Daar de locatie in gemengd gebied ligt mogen deze afstanden met één afstandstrap worden verlaagd. Hierdoor geldt in onderhavige situatie 10 meter als grootste richtafstand tussen het bestemmingsvlak van de bedrijfsfunctie en de dichtstbij gelegen of potentieel te realiseren gevel van een gevoelig object. De feitelijke afstand van het bestemmingsvlak bedrijf tot aan de dichtstbij gelegen gevel/ potentieel te realiseren gevel van een gevoelig object betreft ca. 6,8 meter (bedrijfswoning van derde op ZIttard 39A). De te hanteren richtafstand van 10 meter wordt niet gehaald. Met die reden is door Aelmans een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) en kent de navolgende conclusies.

“Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de inrichting gelegen aan Zittard 39c te Veldhoven zijn uitgevoerd, kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	• Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	• Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. Gemotiveerd wordt verzocht de maximale geluidniveaus te toetsen aan stap 3 uit de VNG-publicatie. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.
Indirecte hinder	• Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht wordt. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

Omdat op de locatie reeds sprake is van een bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijven met een gelijkwaardige milieucategorie en bijbehorende hinder (richtafstanden) gevestigd kunnen worden zorgt het initiatief niet voor meer hinder dan in de huidige situatie reeds is toegelaten. Geconcludeerd kan worden dat woon- en leefklimaat door het initiatief niet wordt aangetast en de beoogde bedrijfsfunctie uitvoerbaar is op de locatie.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende woonfuncties. Anderzijds belemmeren omliggende functies de bedrijfsvoering van het initiatief niet. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

4.5 Gezondheid

Geitenhouderijen
Op basis van verschillende VGO (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) - onderzoeken is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid (binnen een straal van ca. 1,5 tot 2,0 km) van een geitenhouderij gewoond wordt. Mede op basis hiervan geldt in de provincie momenteel een nieuwvestigings- en uitbreidingsverbod voor geitenhouderijen.

De rechtstreeks werkende (tijdelijke) verbodsregels op het uitbreiden van een geitenhouderij hebben geen directe invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven, in de nabijheid van geitenhouderijen. Er kan immers (nog) geen wetenschappelijk verband worden gelegd met een maximale blootstelling vanwege een aanvaardbaar of niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is hiervoor dan ook nog geen nader wettelijk toetsingskader en er bestaan geen concrete normen of aan te houden afstanden die in acht genomen moeten worden bij de vergunningverlening en/of bij de ruimtelijke planning. Het is aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan een belangenafweging te maken.

In een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Endotoxinen
Blootstelling aan stoffen uit de veehouderij (met name pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving) kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten. Wanneer er binnen een afstand van 250 meter van een veehouderij waarin uitstoot van endotoxinen plaatsvindt sprake is van het te realiseren kwetsbare object wordt gebruik gemaakt van de afstandsbepaling uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Middels deze notitie en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Uitgangspunt van het toetsingskader is de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m3 voor endotoxinen. Hierdoor kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen.

Op een afstand van ca. 1,2 kilometer van de planlocatie is een vleeskuikenbedrijf gelegen. Dit is gelegen buiten de afstand van 250 meter, waarvoor het toetsingskader moet worden gebruikt. Voor een nadere toelichting voor wat betreft ‘geur’ wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Externe veiligheid

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

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

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

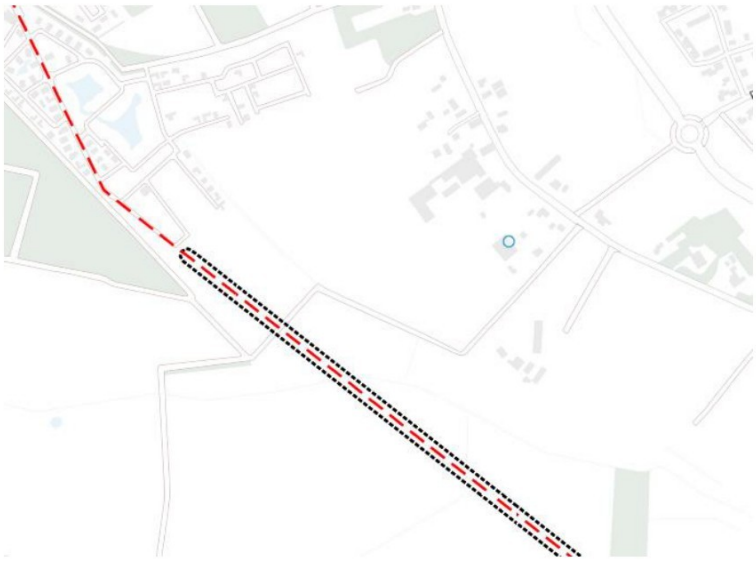
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

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

Beoordeling initiatief

Met het initiatief is geen risicovolle inrichting, wel een beperkt kwetsbaar object (bedrijfsgebouw waarin geen grote aantallen personen gedurende de dag aanwezig zijn). Dit is in de huidige situatie het geval en blijft zo, het gaat dus niet om een nieuw beperkt kwetsbaar object. Voor alle volledigheid is getoetst aan de risicokaart.

Hieronder is een uitsnede van de risicokaart (www.risicokaart.nl) opgenomen, waarop de locatie met een blauwe cirkel is aangeduid.



Op de risicokaart is zichtbaar dat er nabij het plangebied een buisleiding loopt (rode stippellijn). Deze ligt op 300 meter van de locatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Deze wegen zijn gelegen op respectievelijk 4,3 en 1,3 kilometer van de locatie. Dit betreft een zodanige afstand dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

In de wijde omgeving van de locatie zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan

Buisleidingen
Op 300 meter van de locatie ligt een buisleiding die koolwaterstoffen met hoge druk verplaatst. Het invloedsgebied van deze buisleiding is gelijk aan de plaatsgebonden risico contour (zwarte lijn op uitsnede van de risicokaart hierboven). De locatie ligt ruim buiten het invloedsgebied, waardoor de leiding geen belemmering oplevert.

Risicovolle inrichtingen
In en nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen.

Luchtvaartterrein Eindhoven
Bij een ontwikkeling nabij een vliegveld speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Er bestaat immers een kans op een calamiteit met een vliegtuig waarbij slachtoffers kunnen vallen in de omgeving van het vliegveld. In de geldende regelgeving voor luchtvaartterreinen is niets vastgelegd met betrekking tot externe veiligheid. In het Luchthavenbesluit Eindhoven (26 september 2014) zijn ook geen regels of normen voor externe veiligheid opgenomen. Op dit moment is daarom interimbeleid van toepassing.

Dit planologische interimbeleid heeft als doel dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet verenigbaar zijn met het streven naar een vanuit oogpunt van veiligheid duurzame ruimtelijke inpassing van de luchthaven in zijn (gebouwde) omgeving, worden voorkomen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zal de normstelling voor militaire luchthavens naar verwachting in grote lijnen overeenkomen met de normstelling voor de regionale burgerluchthavens. Dit betekent dat binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontour een bouwverbod gaat gelden voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een 'nee, tenzij' beleid.

De PR 10-6 contour ligt niet over de locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, bovendien betreft het hier een beperkt kwetsbaar object. Dit levert dus geen beperkingen op. De locatie is ook gelegen buiten het invloedsgebied waar het groepsrisico vanwege het vliegveld relatief hoog is.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseerde tot voor kort altijd op maat bij ruimtelijke plannen. Ook wanneer externe veiligheid niet direct aan de orde was, werd in het kader van vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Om het de gemeente en de veiligheidsregio gemakkelijker te maken, kan gebruik gemaakt worden van een standaardadvies bij bepaalde ontwikkelingen waar niet of nauwelijks sprake is van belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

Onderhavige situatie valt binnen de categorie waarvoor het standaardadvies van toepassing is:

• Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.

• Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 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 een veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op en 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 (ou_E/m^3). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

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 ou_E/m^3 . 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 ou_E/m^3 voor de voorgrondbelasting.

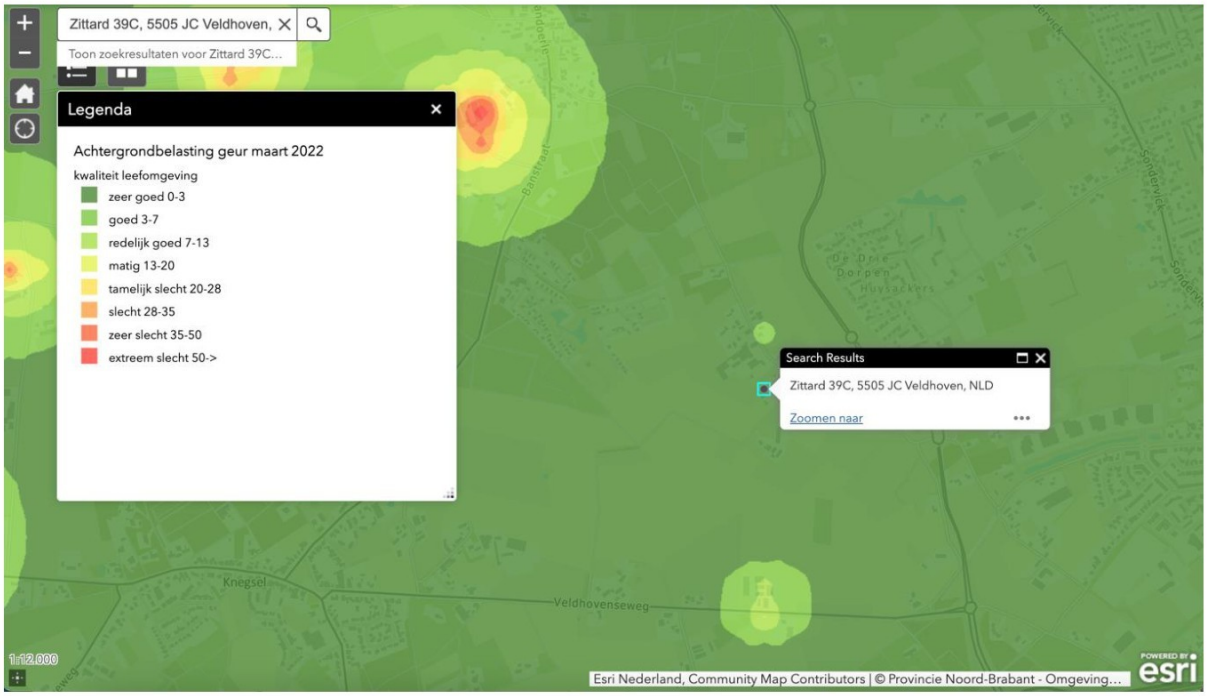
Toetsing initiatief

Het initiatief behelst een geurgevoelig object (een gebouw voor menselijk verblijf). Dat is in de huidige situatie het geval en blijft zo. Het gaat dus niet om een nieuw geurgevoelig object. Voor alle volledigheid is het aspect geurhinder afkomstig van veehouderijen getoetst.

Naast de locatie is een recreatiebedrijf met caravanstalling bestemd. Voorheen was hier een melkrundveehouderij, gevestigd. De vergunning is nog niet ingetrokken. Voor een melkrundveehouderij gelden vaste afstanden. In Veldhoven geldt een in acht te nemen afstand van 50 meter tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten in het buitengebied. De afstand van het bouwvlak van de veehouderij tot aan het geurgevoelige object bedraagt meer dan 50 meter.

Verder zijn de meest nabijgelegen veehouderijen een vleeskuikenbedrijf op circa 1,2 kilometer aan de Hoogeloonsedijk 10 in Veldhoven en een vleesveebedrijf op circa 570 meter afstand aan de Veldhovenseweg 15 in Knegsel. Voor deze bedrijven geldt een geuremissiefactor. De locatie valt niet binnen de geurhindercontour van deze activiteit.

Het aantal veehouderijen in de wijde omgeving is laag. Op basis hiervan, alsook op basis van de uitsnede van de kaart van de ODZOB waarop de achtergrondbelasting zichtbaar is aangeduid als zeer goed, kan gesteld worden dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Gezien geen sprake is van een nieuw geurgevoelig object worden veehouderijen in de omgeving van de locatie niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Het bestaande geurgevoelige object is voor zover het de meest nabij gelegen locatie bij een veehouderij betreft reeds maatgevend voor de veehouderij wanneer die wil uitbreiden. Dit houdt in dat veehouderijen door het planvoornemen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief en andersom worden geurgevoelige objecten door het initiatief niet belemmerd.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

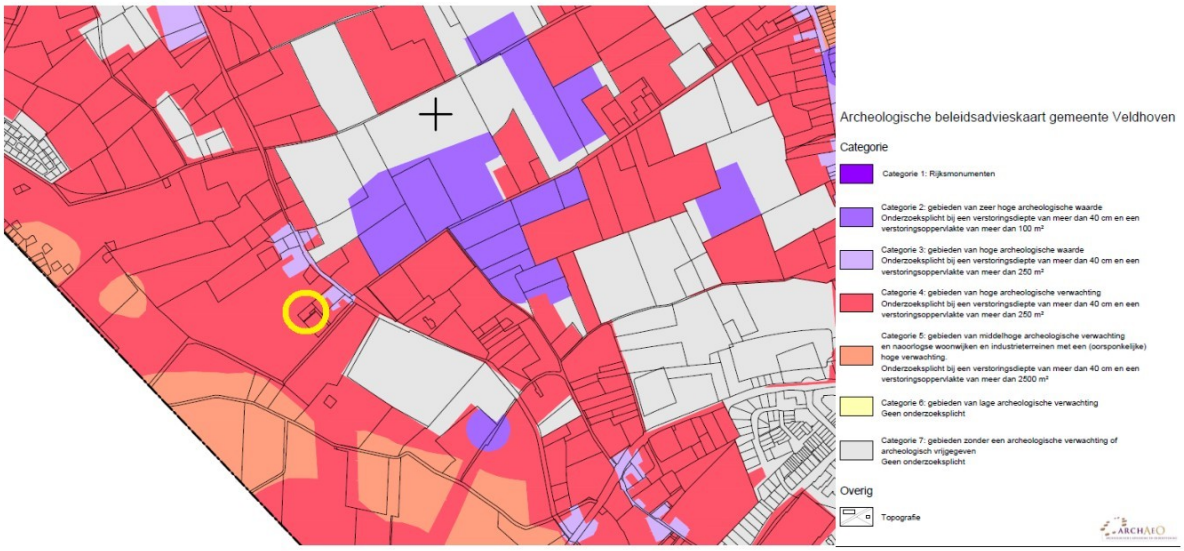
Wettelijk en beleidsmatig kader

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen waarvoor een onderzoeksplicht geldt. De gemeente heeft daarnaast ook een Archeologische beleidsadvieskaart (10 maart 2014).

Toetsing initiatief

In het bestemmingsplan uit 2009 is ter hoogte van de locatie de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’ opgenomen. Dit betekent dat voor initiatieven met een bodemverstoring dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

Op de beleidsadvieskaart (van 2014) bevindt zich ter hoogte van de locatie de aanduiding ‘categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde’. Indien meer dan 250 m2 dieper dan 40 centimeter wordt geroerd is sprake van een onderzoeksplicht. Zie de uitsnede hieronder van de beleidsadvieskaart ter hoogte van de locatie (aangegeven met gele cirkel).



Het initiatief bevat geen nieuwe bebouwing, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Er is dan ook geen sprake van bodemverstorende ingrepen. Een archeologisch (voor)onderzoek is niet benodigd.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief, geen sprake is van verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.8.2 Cultuurhistorie

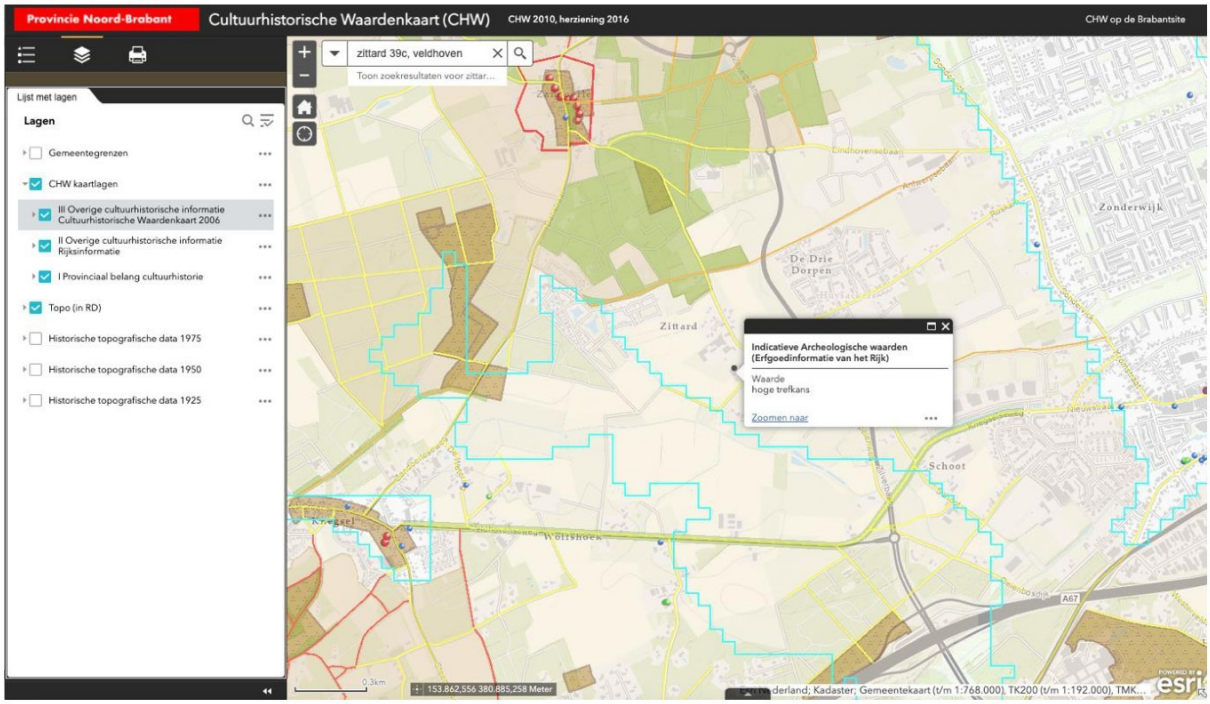
Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische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

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

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

Hieronder is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) ter hoogte van het initiatief opgenomen. De locatie ligt in het cultuurhistorisch landschap: ‘Oud zandlandschap Oerle-Knegsel’. Verder is de locatie gelegen binnen een vlak waar vanuit de erfgoedinformatie van het Rijk sprake is van een hoge trefkans als het gaat om archeologische waarden. Er is verder geen sprake van enige waardevolle punten, lijnen of vlakken.



Het ‘Oud zandlandschap Oerle-Knegsel’ wordt beschreven als een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akker-complexen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vele en gaaf bewaarde hakhoutbosjes en -wallen, de grafheuvellandschappen Toterfout-Halfmijl en Huisven en de gestichte handelsnederzetting Zandoerle met oude handelsroutes (Wintelrese Dijk, Antwerpse Baan, Eindhovense Baan). Verder is interessant de wüstung (verdwenen nederzetting) met de oude kerklocatie van Knegsel. Onderhavig initiatief bevat geen fysieke ingrepen en doet daarom geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het ‘Oud zandlandschap Oerle-Knegsel’.

Gezien er in het plangebied geen fysieke ingrepen zijn voorzien, zullen eventuele archeologische waarden eveneens niet worden aangetast. Omdat verder geen sprake is van enige waardevolle punten, lijnen of vlakken kunnen deze door het initiatief niet worden aangetast.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, beplanting verwijderd of grondwerkzaamheden uitgevoerd. Er wordt slechts een nieuwe gebruiksfunctie in bestaande bebouwing toegelaten. Het initiatief leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

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

4.9.2 Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit nieuwe RWP is: een 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 en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.9.3 Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

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

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

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

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden

voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

Keur Waterschap de Dommel 2015

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

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.9.4 Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 en Integraal beheerkader openbare ruimte

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

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

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

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

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

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

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

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

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

- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m^2 tot 500 m^2 een compensatie van 42 mm/m^2 berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m^2 gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.9.5 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Met betrekking tot het initiatief is onderstaande checklist van belang. Door middel van de genoemde checklist wordt direct duidelijk welke bijzonderheden er van toepassing zijn als het gaat over het onderwerp ‘water’ in verhouding tot het initiatief.

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

Het perceel heeft een oppervlakte van in totaal 869 m2. Op dit perceel is een bedrijfshal met een oppervlakte van ca. 321 m2 aanwezig. In de huidige situatie is een oppervlakte van ca. 265 m2 verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. De locatie is aangesloten op het gemeentelijk riool.

In de toekomstige situatie verandert er niks ten opzichte van de feitelijke/huidige situatie. De bestaande bebouwing en het bijbehorende verharde terrein worden gehandhaafd. Er is dus geen sprake van een verhardingstoename die moet worden gecompenseerd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van Natuur Netwerk Brabant. Geen sprake is dan ook van directe aantasting of externe werking van het initiatief op het Natuur Netwerk Brabant.

De locatie ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux ligt op een afstand van circa 2,6 km. Omdat het plangebied buiten beschermde gebieden ligt zijn directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Tevens kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Wel is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een aeriusberekening verplicht. Met betrekking tot het initiatief richt deze berekening zich slechts op de gebruiksfase, daar er geen sprake is van een aanlegfase (de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd in huidige staat). De berekening is uitgevoerd en bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Uit de berekening blijkt dat het initiatief niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied.

Soortenbeschrijving

Met het initiatief wordt de bestaande bebouwing compleet gehandhaafd. Daarom is geen quickscan flora en fauna benodigd. De functietoevoeging vormt geen bedreiging voor (het leefgebied van) beschermde soorten.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.11 Verkeer en parkeren

Parkeren

Aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 is de parkeerbehoefte berekend. Met het initiatief wordt de bestaande bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ca. 321 m2 gehandhaafd. Hieraan wordt slechts een andere functie (autogarage) toegevoegd. Conform de parkeernormennota dient uitgegaan te worden van: ‘bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)’, buitengebied met een parkeernorm van 2,4 per 100 m2 bvo. Dit betekent dat er 7,7 = 8 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het terrein is voldoende ruimte voor 8 parkeerplaatsen.

Verkeer

De verkeersgeneratie van het initiatief is berekend conform de verkeerskencijfers van het CROW, publicatie 381. Voor een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) in het buitengebied geldt een gemiddelde norm van 10 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo per etmaal. Dit houdt in dat er per etmaal 32,1 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Met betrekking tot de functie passend binnen het vigerende bestemmingsplan geldt voor een bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) in het buitengebied een verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m2 bvo per etmaal. In totaal zijn dit dus 15,41 verkeersbewegingen. Door de functietoevoeging worden (32,1-15,41) 16,69 extra verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd.

De omliggende wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen prima verwerken. Ook is het aannemelijk dat dit de verkeersveiligheid niet aantast/ e.e.a. verkeersveilig kan worden gerealiseerd.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.12 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het initiatief
Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.13 Milieueffectrapportage

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat gemotiveerd dient te worden hoe rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de ruimtelijke onderbouwing terug dienen te komen. Daarbij wordt ook verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt bij ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
b. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportrage;
c. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van he Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling initiatief

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het initiatief voorziet in toevoeging van een gebruiksfunctie ‘autogarage’. Voor een dergelijke activiteit is activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. het meest relevant. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Gelet op het feit dat er slechts sprake is van een functiewijziging in bestaande bebouwing en de omvang van het initiatief beperkt is, is deze activiteit niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien zou een milieueffectrapportage verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het initiatief valt ver onder de drempelwaarde van 200.000 m2 bedrijfsvloeroppervlakte.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavige locatie is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Conclusie met betrekking tot het initiatief

Gelet op de hierboven beschreven beoordeling is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een thema waarop de gemeente Veldhoven op gemeentelijk en regionaal niveau ambities heeft vastgelegd. Onderhavig initiatief sluit aan op deze duurzaamheidsambities door zorgvuldig ruimtegebruik, omdat een bestaande locatie wordt ingezet voor een nieuwe functie. Bestaande bebouwing wordt volledig gehandhaafd, waardoor nieuwbouw niet aan de orde is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw wordt niet aangemerkt als een bouwplan. Het initiatief waarop onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft betreft geen 'bouwplan' conform artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

5.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden e.d. op de hoogte gesteld van zijn initiatief. Het gaat dan om Zittard 39a, Zittard 37a en Zittard 39. ZIttard 41 heeft de strijdigheid van het initiatief met het bestemmingsplan bij de gemeente Veldhoven aangekaart. Naar aanleiding daarvan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld en de bijbehorende ruimtelijke procedure gestart.

Zienswijzen

Deze ruimtelijke onderbouwing ligt op grond van de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kan zijn zienswijze over het planvoornemen bij het college van B&W naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit ter verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met R.O.’.