

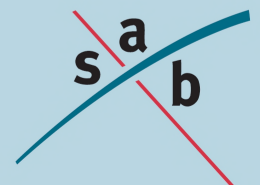
Bestemmingsplan

# Oerle, herziening Sint Janstraat (Gewijzigde vaststelling)

Toelichting

Gemeente Veldhoven

Datum: 17 oktober 2014  
Projectnummer: 120453.01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Beschrijving huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	17
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>18</b>
4.1	Bodem	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Flora en fauna	20
4.4	Akoestiek	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Water	26
4.9	Verkeer en parkeren	28
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>31</b>
6.1	Algemeen	31
6.2	Dit bestemmingsplan	33
6.3	Bestemmingen	33
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>

<b>8</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>35</b>
<b>8.1</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>8.2</b>	<b>Tussenuitspraak Raad van State</b>	<b>36</b>

### **Bijlagen**

- *Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek*
- *Bijlage 2: Archeologisch onderzoek en Selectiebesluit*
- *Bijlage 3: Quick scan flora en fauna*

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Veldhoven is een principeverzoek ingediend om te plaatse van het onbebouwde perceel tussen de percelen Sint Janstraat 11 en de Nieuwe Kerkstraat 2 te Oerle een woning te realiseren. De gemeente Veldhoven kan in principe instemmen met het plan. De bouw van een woning is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuwe bestemmingsplan ter worden vastgesteld.

Op 17 september 2014 heeft de Raad van State naar aanleiding van een beroep gericht tegen het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat' opgedragen om het bestemmingsplan op onderdelen te herstellen. De Raad van State eist op 4 punten een verbeterde onderbouwing. De toelichting is op drie punten gewijzigd:

- paragraaf 3.2.1. Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014) is aangepast;
- paragraaf 3.3.2. Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014, motivering harde plancapaciteit is aangepast;
- waterparagraaf: paragraaf 4.8.3 is aangepast;

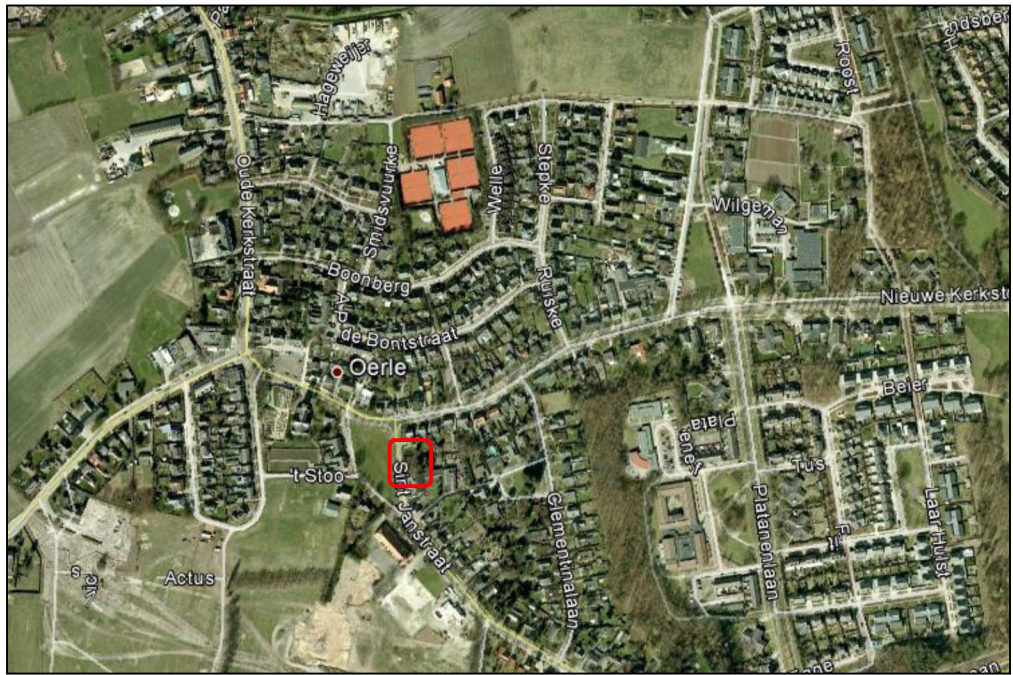
In de regels (artikel 3.2.6 en 3.4.2 lid d) is opgenomen dat dakterrassen zijn uitgesloten. In paragraaf 8.2 is een nadere beschrijving van de uitspraak en gevolgen voor het plan opgenomen.

## 1.2 Doel

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is om de nieuwbouw van een woning aan de Sint Janstraat mogelijk te maken. Deze ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een planologisch juridische basis geboden om de ontwikkeling toch te kunnen realiseren.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een braakliggend perceel dat gelegen is ten oosten van de Sint Janstraat in de kern Oerle. Aan de noordzijde van het plangebied zijn woonpercelen gelegen en ten zuiden van het plangebied is een garagebedrijf gevestigd. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is met een rood kader op de navolgende afbeeldingen weergegeven. De exacte locatie en begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2012



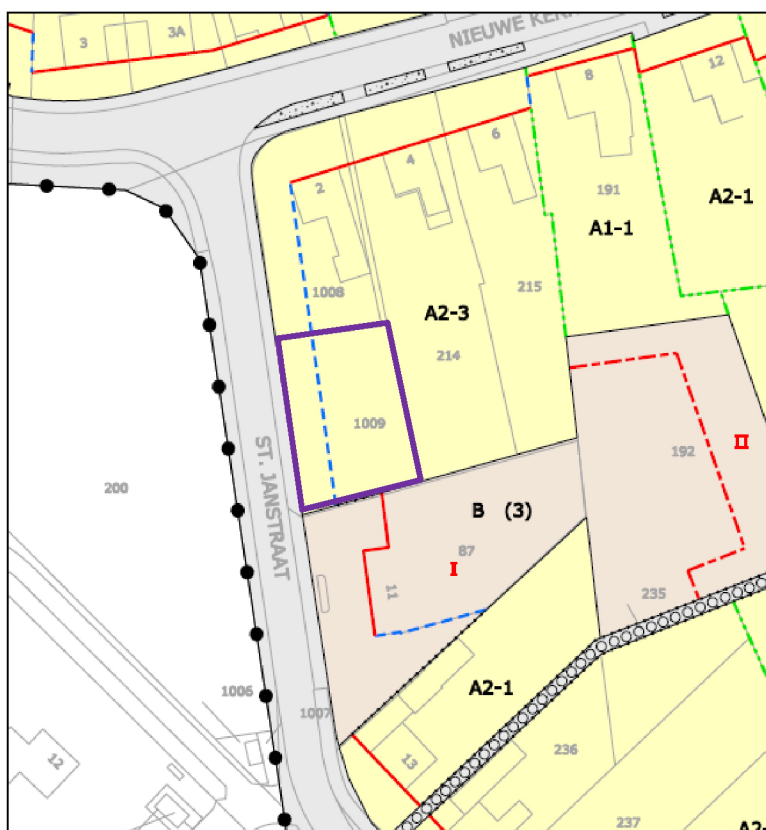
Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2012

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Oerle, 2005'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 november 2006 en goedgekeurd op 3 juli 2007 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden en bijbehorende tuinen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. Het geldende bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de mogelijkheid tot de bouw van een woning. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het geldende bestemmingsplan opgenomen. De ligging van het plangebied is hierop aangeduid met een paars kader.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting met bijlagen. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

## **1.6 Leeswijzer**

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied en omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het geldende beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende omgevingsthema's en haalbaarheidsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

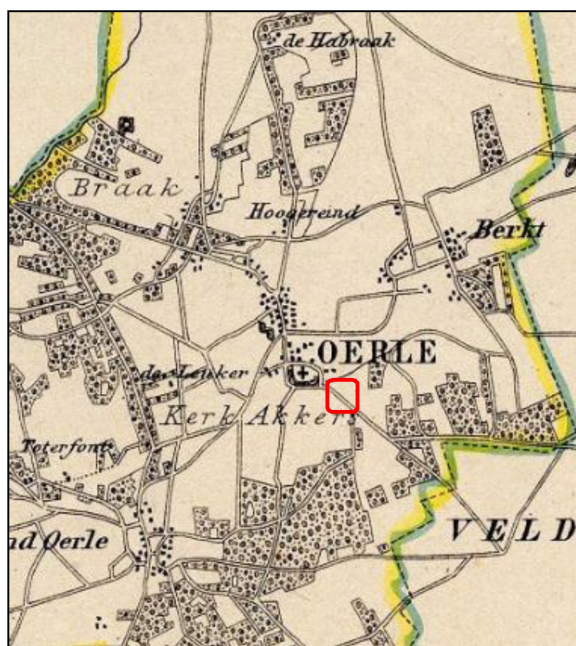


## 2 Beschrijving huidige situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht gegeven aan bouwen en verkeer. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied en omgeving.

### 2.1 Historische ontwikkeling

Veldhoven is een gemeente met verschillende gezichten: oude dorpskernen, hightech bedrijven, groene woongebieden, het City Centrum en landelijk gebied. Van oudsher bestaat het grondgebied van Veldhoven uit verschillende zelfstandige agrarische nederzettingen. Rondom de kerk, het kerkplein en de verbindingswegen zijn deze nederzettingen uitgegroeid tot dorpen te midden van een groot agrarisch buitengebied. De dorpskernen kenden tot de tweede wereldoorlog een relatief bescheiden groei. Het karakter veranderde vanaf het eind van de twintigste eeuw door de opkomst van kleinschalige bedrijven en burgerwoningen. Vanaf eind negentiende eeuw veranderde ook het agrarische karakter van de dorpen. Nieuwe verbindingen zoals de Steenweg tussen Eindhoven en Turnhout zorgde voor een betere bereikbaarheid en maakte kleinschalige industrie en bedrijvigheid mogelijk. Het beeld van de dorpen veranderde door verdichting van de bebouwing met bedrijfgebouwen, woningen en voorzieningen voor de directe omgeving. Gezichtsbepalend zijn de grote, in neogotische stijl opgetrokken kerken, zoals de Sint Jan de Doperkerk in Oerle uit 1912. Langs de linten verzezen villa's en buitenhuizen. De groei van de bevolking maakte de samenvoeging van Zeelst, Veldhoven, Meerveldhoven en Oerle tot de gemeenschappelijke gemeente Veldhoven in 1921 een logische stap. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven op een historische kaart uit 1870.



Weergave Oerle omtrent 1870

bron: Atlas 1868

## 2.2 Ruimtelijke structuur

Het authentieke Oerle (Kerkoerle) is van de vier kerkdorpen Zeelst, Veldhoven-Dorp, Meerveldhoven en Oerle, wellicht nog het beste leesbaar in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht. Van oorsprong onderscheiden we binnen de structuur van Oerle: Kerkoerle en de gehuchten: Berkt, Hoogeind, Scherpenering, Zittard, Vliet, Toterfout, Halfmijl en Zandoerle. De lintbebouwing in Oerle (Kerkoerle) vormt de ruggengraat van de ruimtelijke structuur. Binnenkomend vanaf de Heerbaan over de St. Janstraat valt de riante groene setting op. Parkachtige tuinen evolueren in ruime villabouw binnen de lintstructuur, onderbroken door de opvallende aanwezigheid van vele en omvangrijke groenelementen. De parochiekerk St. Jan-de-Doper staat extensief op de overgang van de Nieuwe naar de Oude Kerkstraat in het centrum van Oerle. De historische radiaal Oude Kerkstraat kent een verdichte lintbebouwing, waar van oudsher de belangrijkste functies plaatsvonden. Landmarks in de Oerse structuur zijn de kerk, de molen op het Hoogeind, het voormalige KI gebouw, de watermolen aan de Zandoerleseweg, de gehele groene setting binnen Oerle en in mindere mate de lagere school aan de Oude Kerkstraat.

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

Ten noorden van het plangebied zijn woningen gelegen. Deze woningen betreffen vrijstaande woningen. Deze woonbebouwing bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgedekt met een kap. Ten zuiden van het plangebied is aan de Sint Janstraat 11 een garagebedrijf gevestigd. De bebouwing ter plaatse van dit perceel bestaat uit één bouwlaag en wordt gedeeltelijk afgedekt met een plat dak en met een kap. Ten oosten van het plangebied is een grasveld gelegen. Op de navolgende afbeeldingen is de bebouwing in de omgeving van het plangebied weergegeven.



*Woningen ten noorden van het plangebied  
Bron: Google Streetview*



*Garagebedrijf ten zuiden van het plangebied*

## 2.3 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig en de omgeving kan daarmee getypeerd worden als gemengd gebied. Deze functies betreffen wonen, maatschappelijke functies, detailhandel en enkele bedrijven. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen, liggend in een groene omgeving en een enkel bedrijfsperceel. In de zone langs de Sint Janstraat komt in beperkte mate functiemenging voor. Ten noordwesten van het plangebied komt ter plaatse van de kerk in meerdere mate functiemenging voor. Het plangebied aan de Sint Janstraat is in de huidige situatie niet als woongebied in gebruik en er is alleen een klein schuurtje aanwezig. In onderhavig gebied zijn verder geen bomen aanwezig. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



*Huidige situatie in het plangebied*

### **3 Beleidskader**

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente. Het bestemmingsplan is op dit aspect getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch- juridisch regime waarmee de aanwezige (cultuurhistorische) waarden worden beschermd c.q. bestendigd (zie verder onder paragraaf 4.2). Verder leidt de wijze van bestemmen tot een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat (zie verder hoofdstuk 4 en 5).

### **3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Tevens treden regels ten aanzien van radarverstoringgebieden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaardwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Dit plangebied behoort tot bestaand bebouwd gebied. In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

### **3.1.3 Conclusie**

Gelet op de aard en omvang van onderhavig plan is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart treedt deze in werking. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze betreffen voornamelijk een vereenvoudiging en verduidelijking en betreffen wijzigingen vanwege:

- het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

#### *Nieuwbouw van woningen (artikel 4.3)*

Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

#### *Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 en 3.2)*

Voor onderhavig plan zijn artikel 3.1 en artikel 3.2 uit de Verordening Ruimte van toepassing. In artikel 3.1 wordt de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behandeld. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Iedere gemeente is in beginsel vrij om haar eigen invulling te geven aan de verschillende elementen van ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling is inherent aan een levend landschap.

Artikel 3.2 gaat in op de kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik

toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) niet gewenst zijn. Er is voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering van stedelijk gebied. Maar ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik, als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorts dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft dus als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Initiatieven krijgen in eerste instantie een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar de best mogelijke plek in het buitengebied om nieuwe ruimte aan te snijden. Dit is het principe van de zogenaamde SER-ladder die de provincie hanteert bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan realiseert woningbouw op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan op de Verordening Ruimte. Immers in de Verordening Ruimte is opgenomen dat het bestaand stedelijk gebied beter benut moet worden middels inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Deze woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Veldhoven. Voor een nadere toetsing aan het woningbouwprogramma wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. Bij de ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede inpassing in de bestaande bebouwingsstructuur van de Sint Janstraat. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

### **3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant (2010)**

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleedingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de ‘stedelijke structuur’, in het ‘stedelijk concentratiegebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

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

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Ontwikkelingen in zowel het agrarisch als in het stedelijk landschap brengen een zorgplicht met zich mee. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik;
- rekening houden met de omgeving;
- behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie verwacht dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke ordening, omdat er sprake is van zuinig ruimtegebruik door nieuwbouw te plegen in bestaand bebouwd gebied.



### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)**

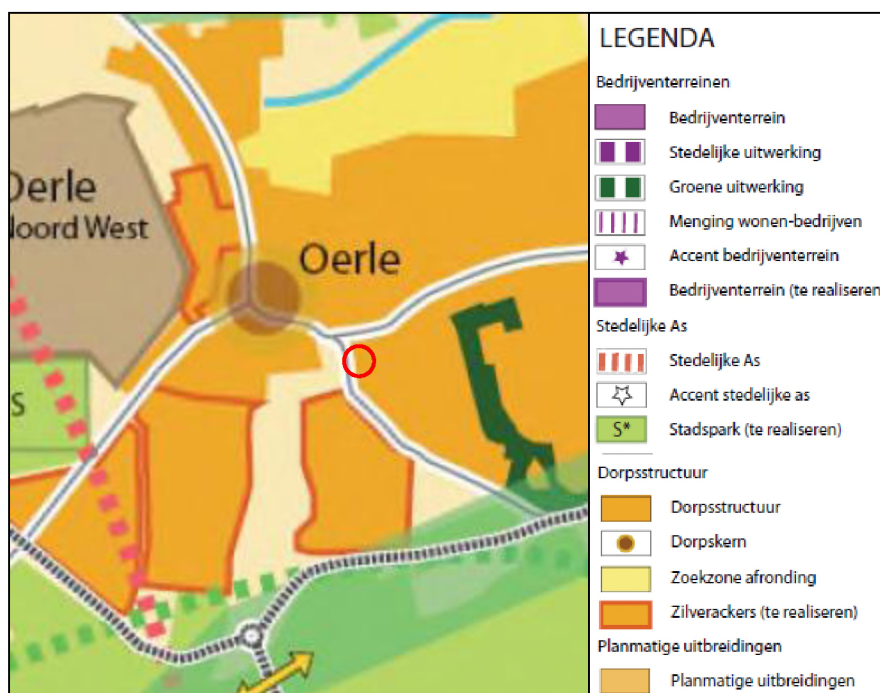
De gemeente Veldhoven heeft ervoor gekozen om vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een Structuurvisie voor het gehele grondgebied op te stellen. De Structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren, waarbij sommige ontwikkelingen zich binnen vijf jaar zullen voordoen en andere pas op een wat langere termijn van 20 jaar of meer. De Structuurvisie zal niet op elke ruimtelijke vraag een concreet antwoord kunnen geven; zij is veeleer koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen'. Daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst, zoals het Verkeerscirculatieplan, de Detailhandelsstructuurvisie Lijnen en Pleinen, het Masterplan De Run, Brainport en de Structuurvisie Zilverackers, naast de eerdergenoemde Stadsvisie.

##### *Oerle*

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

##### *Ontwikkelingen*

De dorpsidentiteit en structuur staan onder druk doordat de voormalige dorpen zijn opgenomen in de stedelijke structuur van Veldhoven. Het is van belang dat de kernen hun bestaande (cultuurhistorische) kwaliteiten behouden en een eigen identiteit vasthouden en versterken. De voormalige kerkdorpen geven immers een uniek karakter aan Veldhoven. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Dat is niet eenvoudig, zeker daar waar het lintstructuren naar het buitengebied betreft, zoals bij Oerle en Zandoerle. Op de plankaart zijn de grenzen van de dorpsstructuren indicatief weergegeven, afgestemd op de feitelijke situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context. Daarnaast vindt in het kader van Zilverackers al een aanvulling van de dorpsstructuur van Oerle en Veldhoven-Dorp plaats, waarbij een balans tussen bebouwd en onbebouwd is gevonden. De grenzen worden zorgvuldig bewaakt, onder andere door het omliggende groen een kwalitatieve betekenis te geven. In aanvulling daarop zijn er enkele gebieden aanwezig waar nog ruimte is voor een kwalitatieve afronding. Voor het plangebied is vooral van belang dat kwalitatieve afrondingen mogelijk zijn ten noordoosten van Oerle rekening houdend met de aanwezige landschappelijke waarden. Deze is indicatief op de plankaart aangegeven als 'zoekzone afronding'.



*Uitsnede StructuurVisie met globale aanduiding plangebied (rood).*

#### *Conclusie*

In onderhavig plangebied is de nieuwbouw van één woning voorzien. Uitgangspunt is dat deze intensivering van het bestaand stedelijke gebied plaatsvindt met respect voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en landschappelijke context. Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een functionele indeling van het perceel met op eigen terrein parkeren (landschappelijk) ingepast. Daarnaast past onderhavige ontwikkeling in de zone aan de Sint Janstraat. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied binnen het beleid van de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

#### **3.3.2 Woonvisie Veldhoven 2010 - 2014**

In deze woonvisie zet de gemeente haar ambities op het gebied van wonen voor de komende jaren uiteen. Het startpunt is positief: de inwoners van Veldhoven zijn tevreden over woning en woonomgeving. Daar is Veldhoven trots op. De gemeente wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Dat laatste is ook nodig. Ondanks de hoge tevredenheid zijn er wel degelijk zaken en plekken die aandacht behoeven. Kort samengevat is de boodschap van de woonvisie 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De komende decennia blijft Veldhoven nieuw bouwen, zoals op de locatie 'Zilverackers', maar de aandacht moet ook uitgaan naar bestaande woongebieden: hoe kunnen die met de eisen van de tijd meegaan, zodat de inwoners daarin een woning en woonomgeving naar wens vinden. De kracht van Veldhoven schuilt in de combinatie van dorpsse groene woonmilieus en stedelijke voorzieningen. De gemeente kiest er in deze woonvisie voor om het goede van deze twee werelden te behouden en waar nodig te versterken. De prioriteit ligt bij de kwaliteit van het wonen; niet alleen van de woning zelf, maar ook van alle aanverwante zaken.

Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de onderstaande punten:

- Inwoners van Veldhoven de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen;
- Accent op het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden;
- Bijdragen aan de regionale woonopgaven;
- Meer samenwerking en maatwerk.

#### *Woningbouwprogramma*

Het woningbouwprogramma van de Stedelijke Regio Eindhoven is voor een periode van 10 jaar vastgesteld. Het meeste recentelijk vastgestelde programma betreft de periode van 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 en laat voor Veldhoven een ruimte zien van 3.114 woningen.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600 (circa 200 per jaar). In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 102 woningen in de categorie 'her en der' opgenomen. Het gaat om particuliere initiatieven, deels gebaseerd op concrete initiatieven (2013:10, 2014:0 en 2015:9) en deels geschat (gemiddeld ervaringscijfer, 2016:11 en vanaf 2017 12 per jaar). Een beperkt aantal van deze laatste schatting betreft incidentele woningbouw binnen de harde plancapaciteit. Het overgrote deel betreft geplande plancapaciteit ten behoeve van kleinschalige particuliere initiatieven. Dit laatste betreft dus initiatieven waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen om een bouwtitel te verkrijgen.

#### Conclusie

De nieuw te realiseren woning past binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd. Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat past binnen de aantallen die zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma onder de categorie 'her en der'.

### **3.4 Conclusie**

Op grond van de voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

## 4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen bodem, archeologie, flora en fauna, akoestiek, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water en verkeer.

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

#### 4.1.2 Onderzoek

In het plangebied is in oktober 2012 door Rouwmaat B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. In de navolgende alinea is de conclusie van het bodemonderzoek bijgevoegd.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Rouwmaat B.V. (13 november 2012), Verkennend bodemonderzoek Sint Janstraat te Oerle, projectnummer: MT.22298.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.2.1 Archeologische waarden**

#### 4.2.1.1 Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente heeft een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied uitgevoerd en vertaald naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad is er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

#### 4.2.1.2 Onderzoek

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Door ADC archeoprojecten is in november 2012 een archeologisch onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. De resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage aan dit plan.

#### Resultaten onderzoek

In het plangebied kunnen archeologische waarden daterend vanaf het Laat Paleolithicum aanwezig zijn onder het plaggendek vanaf 40 cm –mv. In het plaggendek kunnen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn. Er zijn echter geen baksteenfragmenten of ander bouw materiaal aangetroffen die duiden op funderingsresten.

#### Advies

Geadviseerd wordt een proefsleuvenonderzoek uit te voeren met een eventuele doortart naar een definitieve opgraving. Op deze manier kunnen gaafheid, omvang, datering en conservering van mogelijke archeologische resten en de aan- of afwezigheid van grondsporen vast worden gesteld.

De gemeente Veldhoven heeft het archeologisch onderzoek beoordeeld en een selectiebesluit opgesteld. In de navolgende alinea is het selectieadvies samengevat. Het selectieadvies is bijgevoegd als bijlage aan dit plan.

“Voorafgaand aan verdere werkzaamheden in het plangebied dient een inventariserend veldonderzoek uit te worden uitgevoerd door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit om gaafheid, omvang, datering en conservering van mogelijke archeologische resten en de aan- of afwezigheid van grondsporen vast te stellen. De

---

<sup>2</sup> ADC archeoprojecten (26 november 2012), Verkennend archeologisch onderzoek, projectnummer: ADC Rapport 3252.

exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de gemeente Veldhoven goed te keuren Programma van Eisen (PvE).”

#### 4.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **4.2.2 Cultuurhistorische waarden**

#### 4.2.2.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

##### *Monumenten*

Binnen het plangebied liggen een geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten.

##### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De te zijner tijd vereiste omgevingsvergunning zal worden verleend nadat de gronden archeologisch zijn vrijgegeven.

### **4.3 Flora en fauna**

#### **4.3.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### **4.3.2 Onderzoek**

Door SAB is in november 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd<sup>3</sup>. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. De conclusies worden hierna beschreven.

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en wegen (verstoring) en afstand niet van toepassing.

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.4 Akoestiek**

### **4.4.1 Algemeen**

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderhavig project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Hoewel de direct omringende wegen zijn gelegen binnen een 30 km/u zone, zijn op de omliggende wegen wel relatief hogere verkeersintensiteiten aanwezig. Formeel is geen akoestisch onderzoek nodig, maar vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening en de te verwachten geluidshinder is akoestisch onderzoek gewenst.

---

<sup>3</sup> SAB (5 februari 2013), quick scan flora en fauna Sint Janstraat te Oerle, projectnummer: 120453.

#### **4.4.2 Situatie plangebied**

Inzake de vraag of een akoestisch onderzoek vereist is voor de te bouwen woning aan de St. Janstraat, heeft de gemeente Veldhoven aangegeven dat dit niet nodig is. De herinrichting van het nabij gelegen plein is onlangs afgerond en bij die gelegenheid is ook een 30 km zone ingevoerd. Wegverkeersgeluid hoeft zodoende niet nader onderzocht te worden.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 Algemeen**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

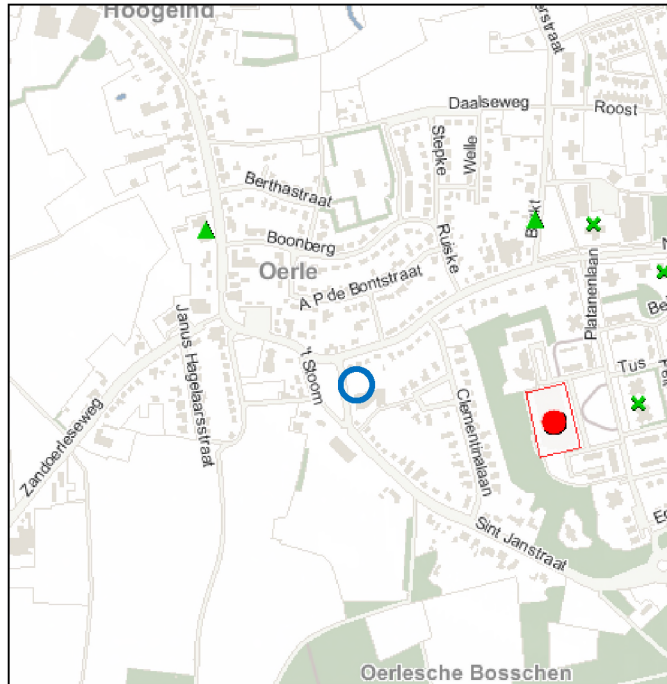
#### **4.5.2 Onderzoek**

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. In de navolgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

##### *Stationaire bronnen*

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart Noord-Brabant opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen zijn gelegen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.





Fragment provinciale risicokaart Noord-Brabant

#### *Mobiele bronnen*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen mobiele bronnen gelegen. Zo is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding, spoor-, vaar-, of autoweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.6.1 Algemeen**

In het plangebied worden verschillende functies (commerciële voorzieningen met detailhandel en appartementen) gerealiseerd. Beoordeelt moet worden of dit toelaatbaar is. Daarnaast moet er bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

Om de milieuzonering te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de publicatie van de VNG. In deze VNG-publicatie wordt een aparte systematiek gehanteerd voor zogenaamde gemengde gebieden. Het begrip "gebied met functiemenging" wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder

welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In algemene zin geldt voor gemengde gebieden dat in vergelijking met gewone woongebieden en dergelijke, de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht. Voor de gebieden met functiemenging is een andere lijst opgesteld met een andere categorie aanduiding. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

A. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

B. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

C. Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van één woning. De nieuwe woning is geen hindergevende functies. In de navolgende alinea wordt beoordeeld of de nieuwe functie kan worden gerealiseerd in het plangebied. Hierbij wordt de interne werking beoordeeld.

In de omgeving van het plangebied liggen bestaande woningen en bedrijven. De woning in het plangebied is milieuhindergevoelig ten opzichte van de nabij gelegen bedrijven. Deze bedrijven vallen onder categorie B. Deze functie moet bouwkundig gescheiden zijn van woningen. In dit plan is de omliggende bedrijvigheid bouwkundig gescheiden van de nieuwe woning. De nieuwe woning kan hierdoor binnen het plangebied worden gerealiseerd.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### **4.7.1 Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en

diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

#### **4.7.2 Onderzoek**

##### *Toets NIBM*

Voor woningbouwprojecten is in de Regeling NIBM reeds vastgelegd wanneer ze NIBM zijn. Het betreft woningbouwontwikkeling met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, of twee ontsluitingswegen en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen. De geplande ontwikkeling kan dus als NIBM beschouwd worden.

#### **4.7.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Rijksbeleid**

#### *Nationaal Waterplan en Waterwet*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de „watersysteembenadering”. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, w.o. de Kaderrichtlijn Water. Een opvallend feit is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet de Wvo-vergunning voor het lozen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater en de heffing op riooloverstorten verdwijnen. Deze worden vervangen door algemene regels die zijn geformuleerd in het Besluit lozen buiten inrichtingen. Niet alles is echter onder te brengen in de algemene regels. Daartoe introduceert de Waterwet de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

### **4.8.2 Provinciaal beleid**

#### *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

### **4.8.3 Regionaal beleid**

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

Bestuursakkoord Water Actueel en de Beleidsbrief Regenwater zijn immers verwerkt in het regionale en lokale beleid van waterschap en gemeente.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'*

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodems;
- mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten: Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn.

Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermd gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is. Om de doelen te behalen wordt samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

#### **4.8.4 Situatie plangebied**

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Door de realisatie van de woning neemt het verhard oppervlak toe. Een toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Om wateroverlast te voorkomen wordt in veel situaties de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd.

Waterschap de Dommel eist bij een toename aan verhard oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> compenserende waterberging. In dit geval betreft de toename aan verhard oppervlak circa 205 m<sup>2</sup>. Compensatie voor de verhardingstoename is hierdoor niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap de Dommel wordt gehanteerd.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het vuilwater afkomstig van het perceel wordt aangesloten op de bestaande riolering van de Sint Janstraat. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

#### **4.8.5 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.9 Verkeer en parkeren**

#### **4.9.1 Verkeer**

De ontwikkeling in het plangebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. De nieuwe woning zorgt echter voor een beperkt extra aantal verkeerbewegingen. De verkeerstoename kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Sint Janstraat.

#### **4.9.2 Parkeren**

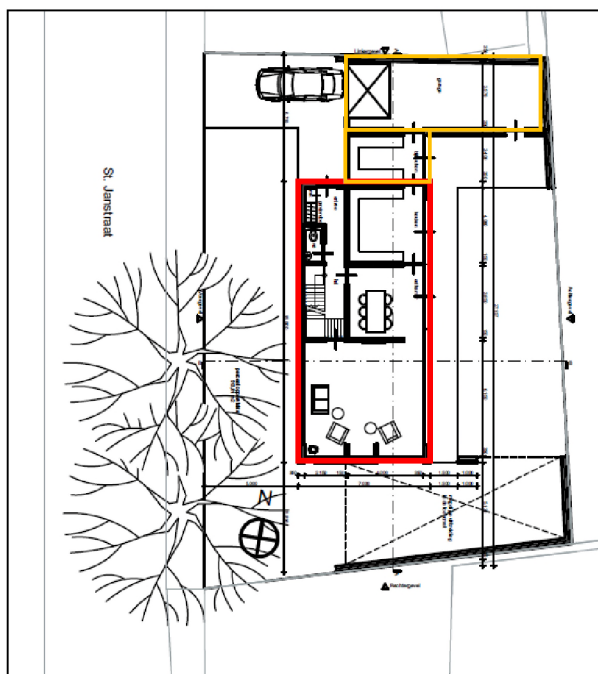
Voor dit plan zijn de parkeernormen van het CROW gehanteerd. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om twee parkeerplaatsen aan te leggen.

#### **4.9.3 Conclusie**

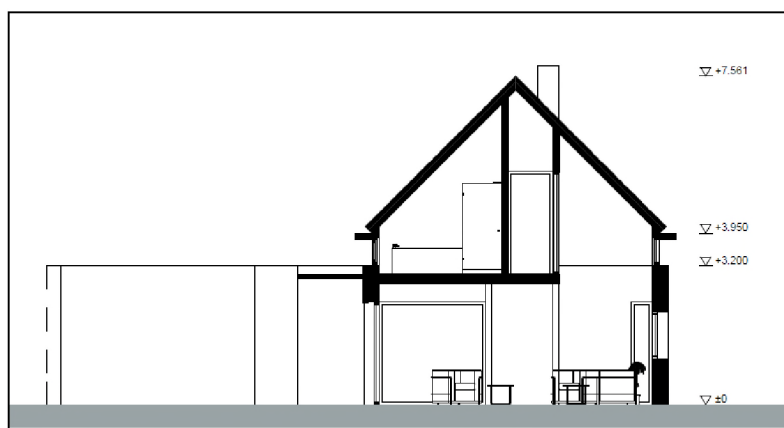
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5 Planbeschrijving

In het plangebied aan de Sint Janstraat is een woning voorzien. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie H, perceel 1009. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de woning centraal in het plangebied is gepositioneerd en georiënteerd is op de Sint Janstraat. De woning betreft een vrijstaande woning met garage als aanbouw. De vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgedekt met een kap. De garage bestaat uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een plat dak. De goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk circa 4 meter en 7,5 meter. De garage heeft een bouwhoogte van circa 3,2 meter. In het zuiden kan in de toekomst nog een uitbouw plaatsvinden. Deze ruimte is te gebruiken als kantoor aan huis en/of uitbreiding van het woonprogramma op de begane grond. De muren zijn op artist impressions al weergegeven. Aan de oost- en noordzijde zijn de overkappingen afgedekt met een plat dak. Timmers Architecten heeft voor de ontwikkeling in het plangebied een bouwplan opgesteld. De navolgende afbeeldingen bevatten diverse plattegronden en aanzichten van de bebouwing.

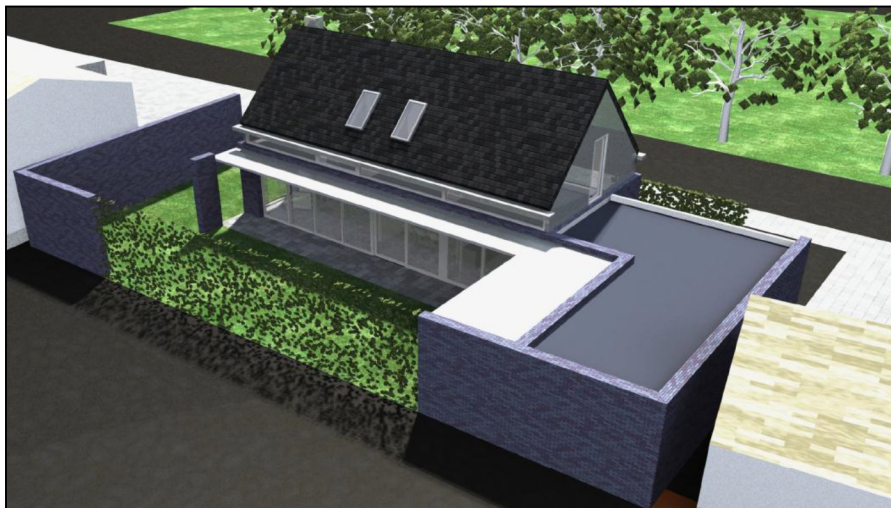


Weergave hoofdgebouw (rood) en aanbouw (oranje)



Dwarsdoorsnede van de woning

bron: Timmers Architecten



*Artist Impressions woning in het plangebied*

*bron: Timmers Architecten*

Het perceel wordt ontsloten op de Sint Janstraat. Zoals vermeld, is in het plangebied een garage voorzien. Daarnaast kan op de oprit nog een auto worden geparkeerd. Hiermee kunnen in totaal twee auto's in het plangebied parkeren.



## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Algemeen

#### 6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

#### 6.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 6.1.3 **Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. bevat een aantal algemene regels zoals een anti-dubbeltelbepaling.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### 6.1.4 **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

## 6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden). Verwezen wordt korthedshalve hier naar hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

## 6.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent één bestemming, te weten de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming is één vrijstaande woning toegestaan. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 4 m en de maximale bouwhoogte 8 m. Gebouwen moeten worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

## **7 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (antérieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten voor het plan worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

## 8 Overleg en inspraak

### 8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van 10 oktober 2012. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt van vrijdag 1 maart 2013 tot en met donderdag 11 april 2013.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl).

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende punten:

- Situering bouwvlak 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en 5 meter uit de achterperceelsgrens. Een zone bijgebouwen is opgenomen. De verbeelding is hierop aangepast;
- De toelichting is aangevuld onder 3.2.1. met:  
"Volgens het woningbouwprogramma Veldhoven zijn in principe alle woningbouwlocaties reeds bekend, op ongeveer 110 woningen 'her en der' na. Deze 110 woningen zijn een inschatting van het aantal woningen dat op basis van geldende bestemmingsplannen gebouwd kan worden, maar waar nog geen bouwvergunning voor is aangevraagd. Deze ongeveer 110 'her en der'-woningen worden ingezet voor het verlenen van medewerking aan individuele particuliere initiatieven van een of enkele woningen. Hiervoor hoeft geen nadere toetsing vanuit volkshuisvestelijk perspectief – qua aantal- plaats te vinden".

Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Artikelen 3.2.2 en 3.2.3 van de regels als volgt aan te passen:

*Artikel 3.2.2. Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'*

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> geldt;
- e. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt.

### *Artikel 3.2.3 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter.

- Artikel 3.3 sub b is geschrapt.

## **8.2 Tussenuitspraak Raad van State**

De Raad van State heeft naar aanleiding van een beroep gericht tegen het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat' opgedragen om het bestemmingsplan op onderdelen te herstellen. De Raad van State eist op 4 punten een verbeterde onderbouwing.

Het voorliggende reparatieplan voorziet in een aangepaste waterparagraaf, een gewijzigde verantwoording ten aanzien van de wooncapaciteit en Verordening Ruimte en de opname van een verbodsbepaling voor een dakterras. De toelichting is op drie punten gewijzigd:

- paragraaf 3.2.1. Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014) is aangepast. Dit beleid heeft geen gevolgen voor het besluit dat genomen is door de raad op 13 juni 2013;
- paragraaf 3.3.2. Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014, motivering harde plancapaciteit is aangepast. Op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma valt, volgens de planning van 1-7-2014, de ontwikkeling onder de 'her en der' woningen in de gemeente. Het plan past hierdoor binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Veldhoven;
- waterparagraaf: paragraaf 4.8.3 is aangepast. De aanpassing heeft geen consequenties voor de haalbaarheid van het plan;

In de regels (artikel 3.2.6 en 3.4.2 lid d) is opgenomen dat dakterrassen zijn uitgesloten. Hiermee is het plan in overeenstemming gebracht met de benodigde aanpassingen zoals opgenomen in de tussenuitspraak van de Raad van State.

## **Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek**





## **Bijlage 2: Archeologisch onderzoek en Selectiebesluit**



## **Bijlage 3: Quick scan flora en fauna**