

Veldhoven-Noord, herziening Djept 75

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opzet en inhoud bestemmingsplan	3
1.3 Plangebied en vigerend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2 Het planvoornemen	6
2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
2.2 Verkeer en parkeren	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische aspecten	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Waterparagraaf	11
4.3 Overige aspecten	14
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	18
5.1 Opbouw van het bestemmingsplan	18
5.2 Opzet van de regels	18
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1 Inspraak	22
7.2 Vooroverleg	22
7.3 Zienswijzen	22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Djept in Veldhoven, is tussen de woningen op nummer 73 en 77 een onbebouwd perceel gelegen. De gemeente Veldhoven is met de eigenaar van het perceel overeengekomen dat de gemeente medewerking zal verlenen aan de bouw van één nieuwe woning op dit perceel, als onderdeel van een bredere afspraak voor grondruil en woningbouw. Door middel van de vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouw aan de Djept" op 15 juni 1995 heeft de gemeente invulling gegeven aan deze verantwoordelijkheid en is aan het perceel een bouwtitel voor één vrijstaande woning toegekend.

De betreffende bouwtitel is echter per abuis niet overgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" (vastgesteld d.d. 25 juni 2013). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen, op basis waarvan het niet langer mogelijk is de woning op te richten. De gemeente Veldhoven is voornemens deze omissie te herstellen en opnieuw een bouwmogelijkheid voor het oprichten van een vrijstaande woning toe te kennen aan het perceel. Hiervoor is het noodzakelijk het vigerende bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" te herzien. Het onderhavige bestemmingsplan "Veldhoven-Noord, herziening Djept 75" betreft deze herziening.

1.2 Opzet en inhoud bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische regeling voor het perceel tussen de woningen aan de Djept 73 en 77. In het kader van het bestemmingsplan "Woningbouw aan de Djept" en het vigerende bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" zijn reeds de nodige (onderzoeks)aspecten en (beleidsmatige)uitgangspunten onderbouwd en uitgewerkt. Hierdoor is het voor het onderhavig plan niet noodzakelijk al deze aspecten opnieuw uitgebreid te behandelen. De aanvaardbaarheid van de bouw van een woning op het perceel is immers eerder al aangetoond. Een korte beknopte toetsing aan het actuele beleid (Hoofdstuk 3) en de actuele wet- en regelgeving (Hoofdstuk 4) volstaat.

1.3 Plangebied en vigerend bestemmingsplan

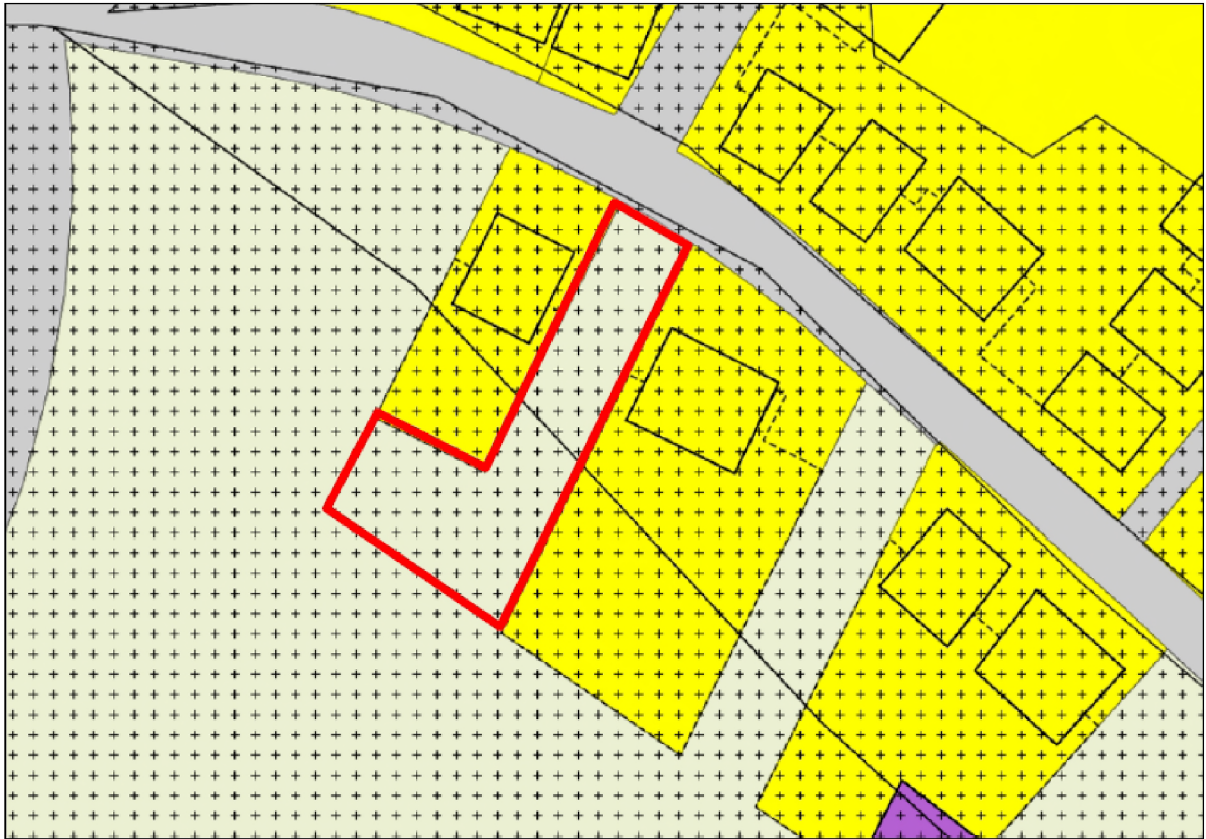
Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Veldhoven, sectie K, nummer 2579 en circa 1.412 m² groot is. Dit onbebouwde perceel ligt tussen de woonpercelen aan de Djept 73 en 77 en zal derhalve het adres Djept 75 krijgen op het moment dat hier woningbouw plaatsvindt. De directe omgeving bestaat uit (overwegend vrijstaande) woningen en agrarisch gebied. In de bredere omgeving zijn tevens enkele bedrijven aanwezig.



Satellietfoto met globale weergave plangebied. Bron: pdokviewer.pdok.nl, 2016

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft "Veldhoven-Noord", zoals vastgesteld op 25 juni 2013. De bouw- en gebruiksregels uit het daarvoor ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woningbouw aan de Djept" zijn niet correct doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor hebben enkel de bestaande woningen aan de Djept 73 en 77 een woonbestemming gekregen en is het plangebied, waar tevens een woning was voorzien, bestemd als 'Agrarisch', conform het feitelijke bestaande gebruik. Het realiseren van de geplande woning met adres Djept 75 is op basis van deze bestemming niet langer mogelijk. Door middel van de onderhavige herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

ontwerp)



*Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" met weergave plangebied.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2016*

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het perceel tussen de bestaande woningen aan de Djept 73 en 77. Teneinde voldoende afstand te bewaren tot de aangrenzende woning, komt de nieuwe woning op minimaal 3 meter afstand van de beide zijdelingse perceelsgrenzen te liggen. Gelet op de perceelsbreedte van circa 14 meter wordt de woning derhalve circa 8 meter breed. De voorgevel van de nieuwe woning komt te liggen in het midden van de voorgevelrooilijnen van de bestaande aangrenzende woningen. Het hoofdgebouw van de woning wordt maximaal 15 meter diep, op de begane grond zijn uitbouwen bouwen deze 15 meter wel mogelijk. Bijgebouwen, carports en overkappingen (totaal maximaal 150 m²) dienen op minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden opgericht.

Wat betreft vormgeving zal de nieuwe woning aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving.



Luchtfoto's in vogelvluchtperspectief van het plangebied en de directe omgeving, gezien vanuit het noorden (linkerafbeelding) en zuiden (rechterafbeelding). Bron: Bing maps @2016



Plangebied gezien vanaf de Djept. Bron: Google Earth streetview @2016

2.2 Verkeer en parkeren

Net zoals dat bij de omliggende woningen het geval is, zal de nieuwe woning via een eigen oprit direct worden ontsloten op de Djept. Deze weg sluit aan op de Traverse, zijnde één van de hoofdonthutingswegen van de woonwijk waarbinnen het plangebied is gelegen. De onthutening en bereikbaarheid van de woning zijn daarmee gegarandeerd.

Met betrekking tot parkeren worden de parkeerkcijfers (publicatie 317) van CROW aangehouden. Voor vrijstaande koopwoningen in een sterk stedelijke omgeving in de rest van de bebouwde kom geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Op het eigen perceel worden 2 opstelplekken aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm ten behoeve van de toekomstige bewoners (niet-bezoekersparkeren). Mocht op eigen terrein (incidenteel) onvoldoende parkeerruimte zijn voor bezoekersparkeren, dan kan die op loopafstand in de openbare ruimte gevonden worden.

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Gelet op de aard van het onderhavige bestemmingsplan (herstel van een omissie) kan worden volstaan met een beknopte toetsing aan het actuele beleidskader. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

De belangrijkste uitwerking van de ambities van het Rijk is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012.

Het plangebied is binnen de SVIR niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uit 2011 bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Eindhoven, ter plaatse bestaande uit het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). Ook ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebieden van de radarstations Herwijnen en Herwijnen. De ligging in deze gebieden vormt geen belemmering, aangezien de maximale toegestane bouwhoogtes niet gehaald worden. In dit bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk gemaakt. De zone van de IHCS is als gebiedsaanduiding opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Zoals genoemd dient het planvoornemen te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking, gelet op de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op basis van de ladder dient te worden aangetoond dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat die, zo mogelijk, binnen bestaande stedelijk gebied dient te worden opgevangen.

Aangezien jurisprudentie heeft uitgewezen dat de bouw van één woning in bestaand stedelijk gebied niet dient te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in onderhavige situatie niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) uit 2010 (partieel herzien in 2014) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Vanuit de in de provinciale sturingsfilosofie opgenomen ordenende rol worden vier ruimtelijke structuren onderscheiden, waarbinnen ruimte is voor regionaal maatwerk.

Het plangebied is geheel gelegen binnen de structuur van het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'stedelijk concentratiegebied'. Voor deze gebieden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het planvoornemen is een voorbeeld van een inbreidingsproject, zodat kan worden gesteld dat de ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten uit de SVRO.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) vastgesteld door Provinciale Staten. De geactualiseerde Vr2014 is in werking getreden op 15 juli 2015 (geconsolideerd per 1 januari 2016). In de Vr2014 zijn zowel 'gebiedsgerichte regels' als 'algemene regels' gesteld. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur van het bestaand stedelijke gebied van Veldhoven, dat is aangewezen als een stedelijk concentratiegebied. De (hernieuwde) toevoeging van een bouwtitel binnen het plangebied is passend binnen de hoofduitgangspunten van het beleid ten aanzien van deze gebieden, aangezien hierdoor verdere concentratie en verdichting plaatsvindt van het bestaande woongebied. Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving, gelet op de nagestreefde aansluiting bij de bestaande woonbebouwing. Tevens is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven uit 2009 heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. In tegenstelling tot de vorige structuurvisie, waarin het accent vooral lag op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, geeft deze structuurvisie ook duidelijk aan welke bestaande gebieden worden behouden en versterkt.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie is te zien dat het plangebied op de scheidslijn ligt tussen enerzijds planmatige uitbreidingen en anderzijds een nog te realiseren stadspark. Het beleid voor de planmatige uitbreidingen is ondermeer gericht op het strategisch omgaan met inbreidingen en uitbreidingen, om de diversiteit in het woningaanbod te vergroten, waarbij meer wordt gefocust op kwaliteit dan op kwantiteit van de woningvoorraad. Aangezien het planvoornemen uitgaat van een kwalitatieve inbreiding, welke passend is in de omgeving, wordt aangesloten bij het beleid voor de planmatige uitbreidingen. Het plan voor de woning conflicteert voorts niet met het voornemen om ten zuiden van het plangebied een stadspark te realiseren.

3.4.2 Welstandsnota

Met als uitgangspunt 'alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn' heeft de gemeente Veldhoven de 'Welstandsnota Veldhoven 2008, versie wijziging december 2011' opgesteld, met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de bouwvergunningen. De criteria in de welstandsnota zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid als 'Dorpsuitbreidingen'. In de woongebieden is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en te transformeren. Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld beschreven kenmerken en wanneer de mate van contrast tot de omliggende bebouwing is genuanceerd. Op het moment dat een concrete bouwaanvraag voor de nieuwe woningbouwtitel wordt ingediend, zal deze worden getoetst aan de gestelde criteria.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "Woningbouw aan de Djept" is reeds aangetoond dat het plan voor de bouw van een woning op het perceel Djept 75 niet op milieuhygiënische of andere sectorale bezwaren stuit. Indien de woningbouwtitel zoals bedoeld wel was overgenomen in het vigerende bestemmingsplan, zou evenmin sprake zijn geweest van een nadere onderbouwing waarom woningbouw op deze locatie in milieuhygiënisch opzicht mogelijk is. Evengoed dient in het onderhavige bestemmingsplan aangetoond te worden op welke wijze voldaan wordt aan de actuele wet- en regelgeving. Met name het aspect water is daarvan van belang. In de navolgende waterparagraaf wordt de wijze beschreven waarop met (wijzigingen in) de waterhuishoudkundige situatie wordt omgegaan. De overige milieuhygiënische aspecten worden summier behandeld.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Watertoets

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

4.2.2 Beleid waterschap De dommel

Waterneutraal bouwen

Het waterschap De Dommel, waarbinnen het plangebied valt, hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;

- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

De belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode zijn:

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

4.2.3 Beleid gemeente Veldhoven

Bij herontwikkeling en nieuwbouw sluit de gemeente Veldhoven ten aanzien van de uitgangspunten voor de afvoer van hemelwater aan bij het beleid van het waterschap, in het geval sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Indien het verhard oppervlak kleiner is, wordt binnen de gemeente Veldhoven uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwaterverwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- compensatie bij toename van verhard oppervlak vanaf 250 m²;
- berging 42 mm/m² ten opzichte van de toename van verhard oppervlak bij een toename

ontwerp)

van verhard oppervlak tussen de 250 en 2.000 m². Bij een toename van verharding boven de 2.000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap De Dommel;

- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer en dergelijke) 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 omgevingsvergunningaanvraag dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

4.2.4 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is circa 1.412 m² groot, vlak en bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn) op een hoogte van circa 22 m + NAP. De ondergrond ter plaatse bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden met in de ondergrond gerijpte oude klei (anders dan keileem of potklei), beginnend tussen 40 en 120 cm en tenminste 20 cm dik. De doorlatendheid van de deklaag is relatief laag. De grondwatertrap ter plaats is VIII, hetgeen betekent dat de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstand hier gelegen zijn op respectievelijk 140 en 160 cm beneden maaiveld.

Op het onverharde perceel is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Een aansluiting voor afvalwater op de riolering ontbreekt in de huidige situatie. Gelet op de beperkte infiltratiecapaciteit van de ondergrond stroomt hemelwater vooral af naar lager gelegen gebieden en deels naar de kolken in de Djept.

Ten aanzien van het plangebied is navolgende checklist ingevuld. Door deze checklist wordt snel duidelijk welke onderdelen een extra toelichting behoeven en welke procedures van toepassing zijn als één van de onderdelen van toepassing is voor de planlocatie.

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

4.2.5 Waterbergingsopgave

Op basis van de checklist is gebleken dat het plangebied niet ligt in een zone of gebied waarvoor een specifieke regeling in het bestemmingsplan getroffen dient te worden. Wat ook uit het voorgaande naar voren komt, is dat infiltratie ter plaatse niet mogelijk is, zodat in de toekomstige situatie het van het te realiseren verhard oppervlak afstromende hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied (en vervolgens geknepen afgevoerd).

De toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt circa 470 m² en bestaat uit zowel het dakoppervlak van de nieuwe woning en de bijgebouwen (circa 270 m²) als uit

verhardingen (circa 200 m²). Met in achtneming van de bergingseis van de gemeente Veldhoven dient aldus 470 m² x 0,042 m = 20 m³ aan water te worden geborgen binnen het plangebied. De waterbergingsvoorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 140 cm -mv te worden aangelegd. Van deze gegevens uitgaande volstaat een aan te leggen wateroppervlak (zoals een vijver) van 15 tot 20 m² (1 tot 1,4 m diep).

Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte om de benodigde bergingsvoorziening te realiseren en het water door middel van infiltratie zoveel mogelijk op eigen terrein te verwerken. Ten behoeve van het kunnen anticiperen op extreme neerslagsituaties wordt wel voorgesteld om de voorziening via een geknepen afvoer aan te sluiten op het gemengde riool gelegen in de Djept. Bij de aanleg van de bergingsvoorziening wordt rekening gehouden met eventuele archeologische waarden in het plangebied.

In de regels bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om te waarborgen dat de noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen worden aangelegd.

4.2.6 Riolering

Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden op de bestaande riolering gelegen in de Djept. Hiertoe wordt een aansluiting gerealiseerd vanaf de nieuwe woning.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Bodem

Ten behoeve van de reeds gerealiseerde woningbouw aan de Djept is in 1998 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat geen aanleiding bestaat om nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te verrichten. Dit onderzoek is inmiddels gedateerd. Gelet op het huidige gebruik van het plangebied bestaat echter niet de verwachting dat de bodem in de tussentijd verontreinigd is geraakt. Ten behoeve van de planologische procedure wordt nader bodemonderzoek niet nodig geacht. Mogelijk is dat wel het geval op het moment dat de concrete bouwaanvraag wordt ingediend.

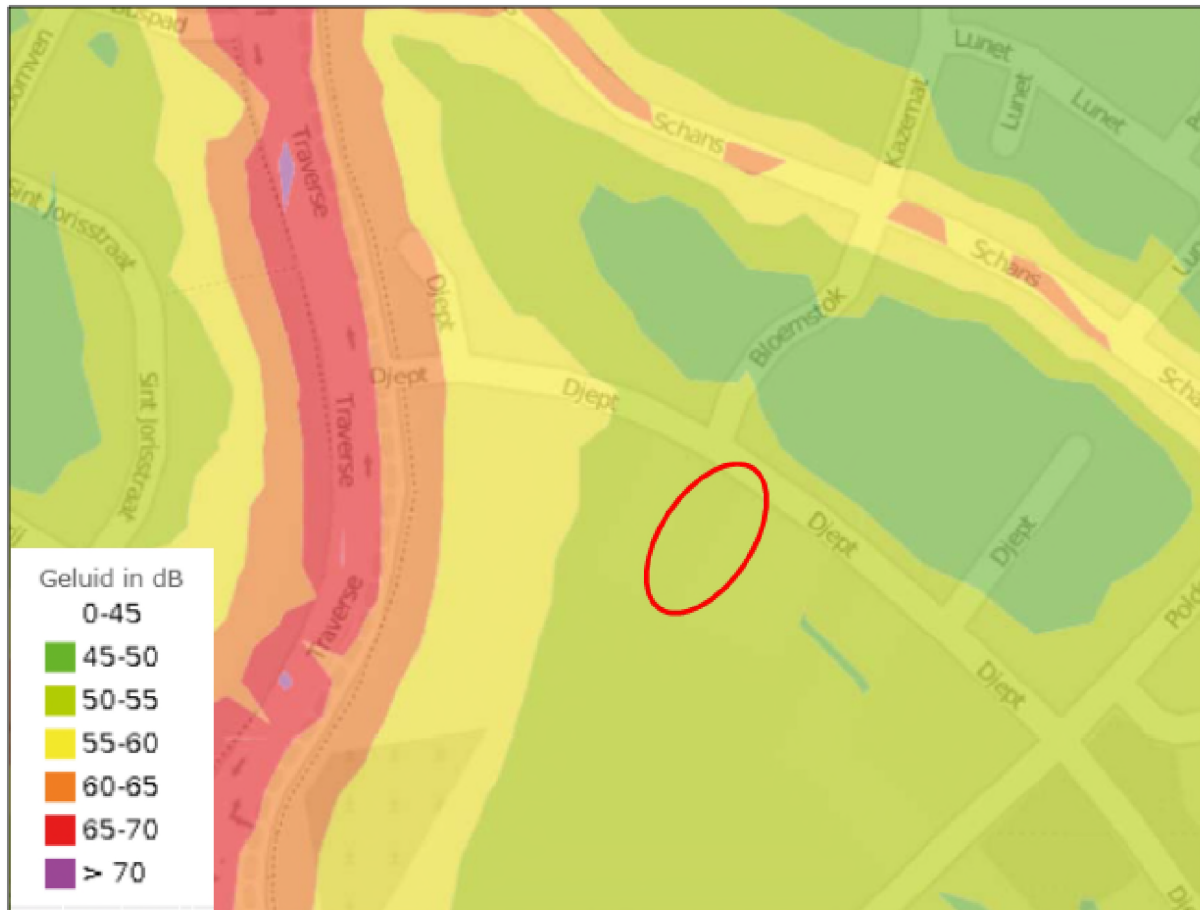
4.3.2 Kabels en leidingen

Binnen of nabij het onderhavige plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die bescherming behoeven door middel van een regeling in dit bestemmingsplan.

4.3.3 Wegverkeerslawaai

De weg Djept maakt deel uit van een 30 km/h-zone, een wegtype dat in het kader van Wet geluidhinder (Wgh) niet onderzoeksplichtig is. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoeksplichtige zone van de Heerbaan, Traverse en Hoornven, zijnde wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger. Op basis van de Regionale Verkeersmilieukaart blijkt echter dat voor het peiljaar 2026 het plangebied buiten de 48 dB vrije veldcontour van deze wegen valt, uitgaande van een aftrek van 5 dB op basis van artikel 110 Wgh. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk. Ter plaatse van de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

ontwerp)



Uitsnede Regionale Verkeersmilieukaart, exclusief aftrek 110 Wgh

4.3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de bij de gemeentelijk Nota Cultuurhistorie behorende cultuurhistorische beleidskaart uit 2012 is te zien dat in het plangebied geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. De Djept is aangeduid als een cultuurhistorisch waardevolle weg en de bomen langs de Djept vormen een belangrijk onderdeel van de te behouden cultuurhistorische waarde. Deze mogen dan ook niet worden aangetast door de bouw. Dit betekent dat onder andere tijdens de bouw maatregelen moeten worden genomen om de bomen te beschermen, maar ook dat de locatie van de inrit midden tussen de bomen moet worden aangelegd, zodat deze duurzaam kunnen worden behouden. Bij de voorgenomen woningbouw wordt, mede bij de uitvoering, rekening gehouden met de bomen. Voorts voorziet het plan niet in wijzigingen in de structuur van de weg, zodat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Ten aanzien van archeologie blijkt op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart dat het plangebied als categorie 5 is aangewezen: gebieden van middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Aangezien het plangebied kleiner is dan 2.500 m², leidt verstering van het oppervlak ten behoeve van de bouw van de woning niet tot een archeologische onderzoeksplicht. Met het oog op eventuele plangebiedoverschrijdende toekomstige ontwikkelingen, is ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden wel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

4.3.5 Natuurbescherming

Het onderhavige plangebied is op circa 3 km afstand gelegen van het meest nabije Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en op circa 650 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Gelet op de kleinschalige aard van het planvoornemen in combinatie met de afstand tot de beschermde gebieden zijn relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden verwaarloosbaar. Onderhavig bestemmingsplan heeft derhalve naar alle waarschijnlijkheid geen mogelijk effect tot gevolg op Natura 2000-gebieden en het NNN.

Het plangebied zelf is volledig gecultiveerd, relevante beplanting is niet aanwezig. Waardevolle flora en broed- en nestgelegenheden voor beschermde diersoorten zijn dan ook niet te verwachten binnen het plangebied. Ook zullen de effecten van de bouw van de woning op eventuele foerageergebieden van bijvoorbeeld vleermuizen verwaarloosbaar zijn, aangezien in de omgeving diverse lijnvormige elementen aanwezig zijn, waar een vleermuis de voorkeur aan zal geven bij het zoeken naar voedsel. Het uitvoeren van nader onderzoek naar waardevolle flora en fauna wordt om die reden in dit stadium van de planvorming niet noodzakelijk geacht. Op het moment dat op basis van een concreet bouwplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd, zal door middel van een quickscan flora en fauna nader bekeken dienen te worden of de bouwwerkzaamheden inderdaad geen natuurwaarden verstoren. Ter waarborging daarvan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Bij de aanleg van de toekomstige inrit en de verlening van de daartoe noodzakelijke omgevingsvergunning zal ermee rekening worden gehouden dat de kroonprojectie van de 2 bestaande bomen aan de voorzijde van het perceel beschermd blijft.

4.3.6 Luchtkwaliteit

Het planvoornemen betreft de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Uitgaande van het 3% criterium, zoals opgenomen in In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', is binnen het plangebied sprake van een project dat 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3.7 Bedrijven en milieuzonering

In de wijdere omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig, waarvan het meest nabije bedrijfsp perceel op een afstand van 70 meter is gelegen. Momenteel wordt hier geen bedrijf uitgeoefend, echter op basis van de aanwezige bedrijfsbestemming kan hier een bedrijf van categorie B (functiemenging op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009) worden uitgeoefend. Categorie B activiteiten corresponderen met een maximale milieucategorie van 3.1 voor het aspect geluid. Aan milieucategorie 3.1 is op basis van de VNG-publicatie een aan te houden richtafstand gekoppeld van 50 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze richtafstand, zodat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het planvoornemen legt andersom ook geen beperkingen op aan het bedrijfsp perceel, dat bovendien reeds beperkt wordt door de naastgelegen woningen.

4.3.8 Externe veiligheid

Op grond van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied op ruime afstand is gelegen van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. De meest nabije risicovolle inrichting betreft een hypochloriet tank op 1,1 km afstand, de meest nabije transportroute over een transportas die deel uitmaakt van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor ligt op 1,4 km afstand en de meest nabije buisleiding betreft een hogedruk gasleiding op 600 meter afstand. Onderhavig plangebied is tenslotte evenmin gelegen in Zone-1 van de Vliegbasis Eindhoven of binnen de PR 10⁻⁶-contour van Eindhoven Airport. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt.

ontwerp)

4.3.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Het plangebied ligt evenmin binnen een gevoelig gebied. In dit hoofdstuk zijn voorts de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. de conclusie luidt dat er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten zijn en het niet noodzakelijk is een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de modelregels van de gemeente Veldhoven.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de huidige planologische situatie. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In onderhavig geval worden de modelregels van de gemeente Veldhoven gehanteerd.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

ontwerp)

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Wonen - Vrijstaand

Deze bestemming maakt de bouw van één vrijstaande woning binnen het plangebied mogelijk. De maatvoeringseisen waaraan de nieuwe woning dient te voldoen zijn door middel van aanduidingen vastgelegd. Behalve de woonfunctie is het onder voorwaarden tevens toegestaan in de woning aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit te oefenen. Afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen voor ondermeer kamerbewoning en zorgplaatsen.

Waarde - Archeologie 3

Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. De bestemming is daarbij gericht op bescherming van gebieden of terreinen waarbij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Ter bescherming van de waarden kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen nadere voorwaarden worden gekoppeld, zoals de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, of de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de overschrijding van bouwgrenzen, ondergrondse werken en bouwwerken en bestaande maten. Tevens is een regeling opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in geval van bouwactiviteiten. Tenslotte zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen ter waarborging van eventueel aanwezige natuurwaarden en ter waarborging van de realisatie van voldoende waterberging.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik van gronden en gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

luchtvaartverkeerszone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS)' is het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) geregeld. Het gaat om de waarborging van een obstakelvrij (start- en landing)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid (maximaal toegestane hoogte 65 meter boven NAP). In de bouwregels is de maximale bouwhoogte derhalve vastgelegd op 65 meter. Tevens is voorzien in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot de opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen waarmee het bouwvlak kan worden gewijzigd door middel het opstellen van een wijzigingsplan.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt binnen het plangebied, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval is echter sprake van een omissie in het vigerende bestemmingsplan, die door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt hersteld. Aangezien er eerder al een bouwtitel op het perceel aanwezig was, zijn er om die reden geen verhaalbare kosten.

De gemeente Veldhoven heeft zich verplicht de planologische procedure mogelijk te maken van de bouwtitel aan de Djept 75. Voor de uiteindelijke realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van voorliggend ontwerp bestemmingsplan zal de voorgeschreven procedure van de Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen.

7.1 Inspraak

Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Een ieder wordt in het kader van de vaststellingsprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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

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

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Djept 75' is op 21 november 2016 toegezonden aan Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Ministerie van Defensie.

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

Waterschap De Dommel concludeert dat er op goede wijze rekening is gehouden met het aspect water en heeft enkele tekstuele opmerkingen die zijn verwerkt in de onderhavige toelichting.

7.3 Zienswijzen

P.M.