

bestemmingsplan  
'Veldhoven-Noord'  
gemeente Veldhoven

status: vastgesteld  
datum: 25 juni 2013  
projectnummer: 202570R.2001  
adviseurs: Hans van Zitteren  
Steffie Renders  
Ilona Lammers



gemeente  **Veldhoven**

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

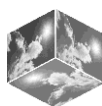
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



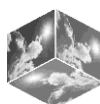
## Inhoudsopgave

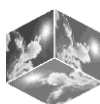
|                    |                                         |           |
|--------------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                        | <b>1</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                              | 1         |
| 1.2                | Ligging                                 | 3         |
| 1.3                | Geldende bestemmingsplannen             | 3         |
| 1.4                | Leeswijzer                              | 4         |
| <br>               |                                         |           |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestaande situatie</b>               | <b>5</b>  |
| 2.1                | Historie                                | 5         |
| 2.2                | Ruimtelijke en functionele structuur    | 7         |
| <br>               |                                         |           |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b>                     | <b>21</b> |
| 3.1                | Nationaal beleid                        | 21        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                      | 28        |
| 3.3                | Regionaal beleid                        | 32        |
| 3.4                | Gemeentelijk beleid                     | 34        |
| <br>               |                                         |           |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Milieu- &amp; omgevingsaspecten</b>  | <b>47</b> |
| 4.1                | Milieu                                  | 47        |
| 4.2                | Water                                   | 60        |
| 4.3                | Flora- en fauna                         | 67        |
| 4.4                | Archeologie en cultuurhistorie          | 68        |
| 4.5                | Leidingen                               | 69        |
| 4.6                | Vormvrije m.e.r.-beoordeling            | 71        |
| <br>               |                                         |           |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridisch plan</b>                   | <b>71</b> |
| 5.1                | Inleiding                               | 71        |
| 5.2                | Uitgangspunten                          | 71        |
| 5.3                | Toelichting op de planregels            | 72        |
| <br>               |                                         |           |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>82</b> |
| 6.1                | De financiële haalbaarheid              | 82        |
| 6.2                | Exploitatieplan                         | 82        |
| <br>               |                                         |           |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>83</b> |
| 7.1                | De te volgen procedure                  | 83        |
| 7.2                | Overleg                                 | 84        |
| 7.3                | Zienswijzen                             | 84        |



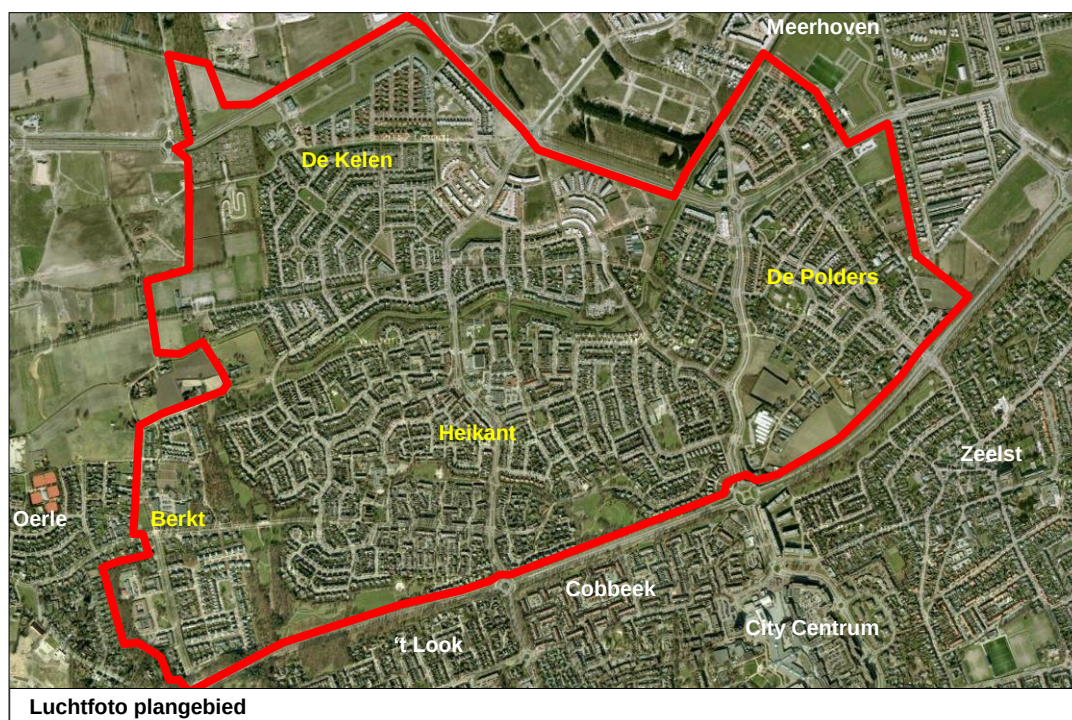
**Bijlagen:**

1. Externe veiligheid buisleidingen Veldhoven
2. Brief waterschap De Dommel, d.d. 2 oktober 2012
3. Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Veldhoven-Noord'









## Hoofdstuk 1 Inleiding

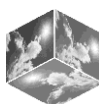
### 1.1 Aanleiding

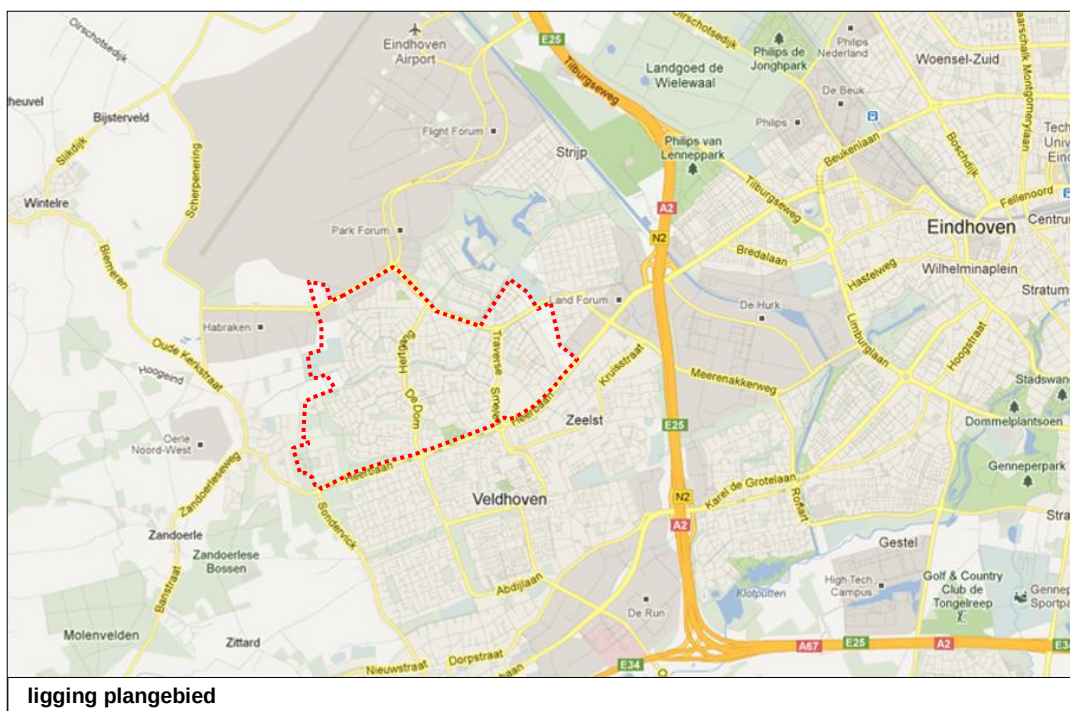
De gemeente Veldhoven streeft naar uniformiteit in haar bestemmingsplannen voor de kern. De hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, binnen het plangebied zelf 25 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor het noordelijke deel van de kern Veldhoven. Voor de overige delen van de kern worden vergelijkbare plannen opgesteld.

De geldende bestemmingsplannen voor het merendeel van het plangebied Veldhoven-Noord zijn opgesteld in het begin van deze eeuw en zijn daarmee bijna verouderd. Verder zijn enkele locaties uit het bestemmingsplan Buitengebied 1973 en het bestemmingsplan Buitengebied 1988 meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor dit deel van de kom. Het meest recente bestemmingsplan Meerstraat, uit 2008, beslaat een deel van de planmatige uitbreiding het project Noordrand. Een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen is in paragraaf 1.3 weergegeven.

Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een herziening van bestemmingsplannen om de 10 jaar. Daar het merendeel van de geldende bestemmingsplannen al meer dan 10 jaar oud is, is herziening wenselijk.



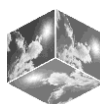


### *Doel*

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. De doelstelling van de bestemmingsplanactualisering is het bieden van een beheersbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor het stedelijk gebied van de gemeente Veldhoven. Binnen het plangebied Veldhoven-Noord worden geen grootschalige ontwikkelingen meegenomen. Het vastleggen van de bestaande situatie in combinatie met het opnieuw vastleggen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van woningen en bedrijven conform de meest actuele beleidsruimte, staat voorop.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan. De keuze voor “mate van gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding (plankaart). Op perceelsniveau is voor woningen, voorzieningen en bedrijven afzonderlijk aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Veldhoven- Noord vervangt, na vaststelling, voortaan meerdere oude bestemmingsplangebieden met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.



## 1.2 Ligging

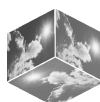
De gemeente Veldhoven is een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de grote stad Eindhoven, en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. Veldhoven wordt daarom ook wel de “Poort van de Kempen” genoemd.

Het plangebied beslaat het noordelijke deel van de kern Veldhoven, bestaande uit de wijken de Heikant, de Berkt, De Kelen en De Polders. De meeste recente uitbreidingen van De Kelen en De Polders grenzen in het noorden en oosten direct aan de Eindhovense nieuwbouwwijk Meerhoven. In het zuiden wordt het plangebied begrenst door één van de hoofdontsluitingswegen van Veldhoven, de Heerbaan. In het westen grenst het plangebied aan het kerkdorp Oerle. Ten noorden van het plangebied liggen de bedrijventerreinen Flightforum en Habraken (in ontwikkeling), direct bij de luchthaven Eindhoven Airport.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

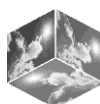
Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de hierna genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast is er een groot aantal vrijstellingen ex art. 19 WRO verleend.

| Bestemmingsplan                       | Vaststelling      | Goedkeuring             |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Buitengebied 1973                     | 15 april 1975     | 25 augustus 1976 (ged.) |
| Buitengebied 1988                     | 13 februari 1990  | 27 september 1990       |
| Meerhoven                             | 11 november 1997  | 29 januari 2002         |
| Berkt 2000                            | 2 juli 2002       | 17 december 2002 (ged.) |
| Heikant                               | 18 november 2003  | 1 juni 2004             |
| De Kelen                              | 26 september 2006 | 21 december 2006        |
| Polders 2002                          | 21 november 2006  | 27 maart 2007           |
| Zandven (uitwerkingsplan)             | 25 september 2007 | 4 december 2007         |
| Meerstraat (uitwerkingsplan)          | 25 september 2007 | 12 februari 2008        |
| Woningbouw aan de Djept               | 12 juni 1995      | 31 augustus 1995        |
| Woningbouw Linde/Polderstraat         | 9 september 1997  | 19 december 1997        |
| Djept west (woning perceel Djept 69)  | 1 april 2003      | 26 juni 2003            |
| De Berkt 2000, herziening 2003-1      | 13 mei 2003       | 25 augustus 2003        |
| De Berkt 2000, wijziging 1            | 12 augustus 2003  | n.v.t.                  |
| De Berkt 2000, herziening 2003-2      | 23 maart 2004     | 24 juni 2004            |
| De Berkt 2000, herziening III         | 20 juni 2006      | 3 oktober 2006          |
| Werken Zandven                        | 26 juni 2007      | 13 september 2007       |
| Parapluplan 2009                      | 15 december 2009  | n.v.t.                  |
| Meerstraat-Entrada                    | 9 februari 2010   | n.v.t.                  |
| Meerstraat, herziening Egel           | 5 juni 2012       | n.v.t.                  |
| Meerstraat, uitwerkingsplan Ree-Vos   | 5 juni 2012       | n.v.t.                  |
| Berkt 2000, herziening Severinus 2011 | 25 september 2012 | n.v.t.                  |
| Cobbeek 2005                          | 13 februari 2007  | 19 juni 2007            |
| Centrum, De Reijenburg                | 3 november 1998   | 28 januari 1999         |
| Zeelst                                | 14 februari 2006  | 29 augustus 2006        |
| 't Look 2004                          | 22 februari 2006  | 22 mei 2006             |



#### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidend hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau aan bod. In een hoofdstuk over de milieu- en omgevingsaspecten binnen het plangebied wordt nader ingegaan op milieu, de waterhuishouding en de aspecten flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de aanwezige leidingen binnen het plangebied. In een hoofdstuk over het juridische plan wordt het juridische deel van het bestemmingsplan (de planregels in combinatie met de verbeelding) nader toegelicht, waarna de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod komt. Ter afsluiting van de toelichting wordt de procedure die dit bestemmingsplan doorloopt beschreven.





Luchtfoto Veldhoven 1938



Historische kaart Veldhoven 1920

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Historie

#### 2.1.1 Veldhoven

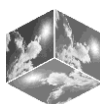
Het huidige Veldhoven is op 1 mei 1921 gevormd na samenvoeging van de eeuwenoude kerkdorpen Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven en Oerle. Archeologische vondsten, zoals grafheuvels uit de brons- en ijzertijd, getuigen van nog oudere bewoning.

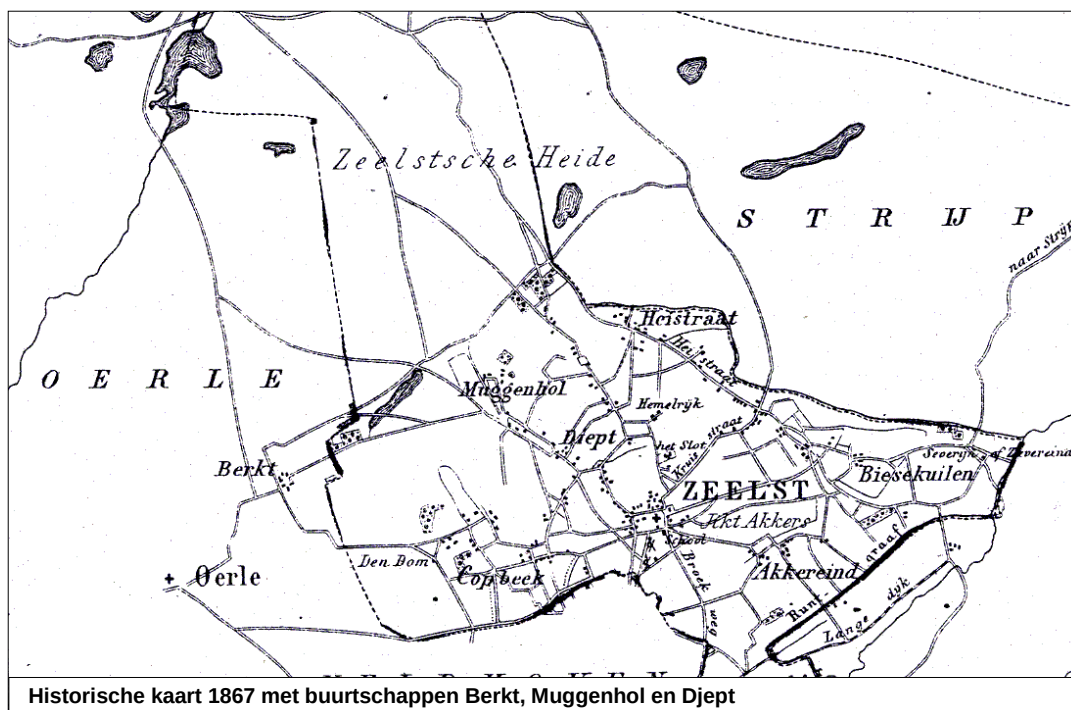
In de middeleeuwen vervulde Oerle, nu Veldhovens kleinste dorp, een centrumfunctie. Daar stond bijvoorbeeld de dingbank (rechtbank) voor de wijde omtrek. Tot begin negentiende eeuw was het armoe troef in deze streek, die ook nog eeuwenlang geteisterd werd door oorlog en plundering. Pas rond 1850 keerde het tij. In de beginjaren van het industrietijdperk vestigden zich diverse weverijen, wasserijen en blekerijen, gevolgd door schoen- en sigarenfabrieken.

De eerst nog gestage ontwikkeling van Veldhoven krijgt na de oorlog een enorme impuls door de explosieve groei van bedrijvigheid in buurgemeente Eindhoven. Veldhoven vangt mede de behoefte aan woonruimte op en is enkele jaren de snelst groeiende gemeente van Nederland. In 1947 wordt de 10.000<sup>e</sup> inwoner begroet en al in 1966 de 25.000<sup>e</sup>. Achtereenvolgens verrijzen de wijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek.

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw bouwt Veldhoven voor zijn nu ruim 30.000 inwoners tellende bevolking een nieuw hoofdwinkelcentrum, centraal gelegen tussen de wijken en oude kernen. Na 1970 neemt de werkgelegenheid ook binnen de eigen gemeentegrenzen sterk toe en vanaf 1980 ontstaan nieuwe woonwijken ten noorden van de Heerbaan. Dit zijn de wijken binnen het plangebied. Eerst de Heikant, waarna De Kelen en De Polders worden aangelegd. Door de aanleg van de nieuwbouwwijken zijn de vier oorspronkelijke kerkdorpen aan elkaar vastgegroeid tot één grote bebouwde kom. Door woningbouw bij het gehucht Berkt in 2000 werd het dorp Oerle uiteindelijk ook verbonden met de bebouwde kom van Veldhoven. Oerle heeft nog wel het eigen karakter behouden.

Gezien de toenemende vraag naar woningen in de regio, werden in 2006 de eerste plannen ontvouwd voor een grootschalige uitbreiding van Veldhoven in westelijke richting. In de toekomst zullen hier circa 2.700 woningen gerealiseerd worden.





het grote heidegebied de Zeelstsche Heide. Al in veertiende-eeuwse geschriften worden de namen van verschillende boerderijen in Muggenhol vermeld, zoals aan den Molenstadt, Ten Velde en Valgaten. Deze laatste boerderij was een leengoed van de hertog van Brabant en zou later bekend worden onder de naam het Oude Slot van Zeelst. Tegen het einde van de negentiende eeuw telde de buurtschap 29 huizen. Aan het begin van de twintigste eeuw werd de Zeelstsche Heide ontgonnen. In 1931 besloot de Veldhovense gemeenteraad tot de aanleg van een klinkerweg tussen Muggenhol en het dorp Zeelst. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden ook de boerderijen in het noorden van Muggenhol door de Duitsers afgebroken om plaats te maken voor een militair vliegveld. Aan de geïsoleerde ligging van Muggenhol kwam een eind toen in 1992 aangrenzend aan het buurtschap de woonwijk De Polders werd gebouwd. Hierbij werd het noordelijke gedeelte van Muggenhol omgedoopt tot de nieuwe straat Grenswal. Sindsdien vormt de straat Muggenhol de oostelijke rand van de woonwijk De Polders.

## **2.2 Ruimtelijke en functionele structuur**

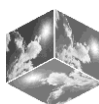
### *2.2.1 Veldhoven*

De kern Veldhoven ligt centraal in de gemeente Veldhoven. Te midden van de vier oorspronkelijke kerkdorpen ligt het centrum van Veldhoven: het City Centrum. Daarnaast wordt de kern gevormd door de woonwijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look, Cobbeek, Heikant, De Kelen, De Polders en Pegbroeken. In het oosten grenst Veldhoven aan de bebouwde kom van Eindhoven. De Rijksweg A2 wordt hier als fysieke scheiding tussen beide gemeentes gezien. Recent is hier de Hovenring aangelegd.

De Hovenring symboliseert de toegang van Veldhoven, Eindhoven en de wijk Meerhoven en is strategisch gelegen nabij de A2. Het knooppunt is onderdeel van het sleutelproject Westcorridor, een ontwikkelingszone die zich uitstrekt vanaf het centraal station van Eindhoven tot aan Eindhoven Airport.

In het noorden sluit de bebouwing van Veldhoven aan op de Eindhovense nieuwbouwwijk Meerhoven. Momenteel is een deel van de uitbreiding van de kern Veldhoven grenzend aan deze nieuwbouwwijk nog in aanbouw. De komst van Meerhoven heeft ook grote invloed op Veldhoven. Zo zullen de inwoners van de noordelijke wijken van Veldhoven ook gebruik maken van de voorzieningen in Meerhoven, waaronder het in aanbouw zijnde winkelcentrum. En andersom zullen de inwoners van Meerhoven gebruik maken van de in Veldhoven aanwezige voorzieningen.

Het zuiden van de gemeente Veldhoven is gescheiden van de rest van de gemeente door de A67. Hier ligt het buitengebied van de voormalige gemeente Veldhoven-Meerveldhoven, met onder andere congrescentrum Koningshof en het gehucht Heers. In het westen ligt het buitengebied van de voormalige gemeente Oerle, met de gehuchten Zandoerle, Berkt, Scherpenering, Hoogeind, Vliet, Toterfout, Halfmijl en Zittard.





Groenzone bij Sterrenlaan

### *Groen*

Veldhoven beschikt over relatief veel openbaar groen. De hoofdgroenstructuur van de kern is duidelijk onderscheidbaar. Deze wordt met name bepaald door de groenzones tussen de verschillende uitbreidingswijken. Ze hebben allemaal een geleedende functie, maar verschillen in hun relatie tot de infrastructuur en de bebouwing. Sommige groenzones hebben hoofdzakelijk een functie als begeleiding van de infrastructuur (Heerbaan en Kempenbaan), terwijl andere zones meer een recreatieve functie vervullen (Sterrenlaan). De bebouwde kom van Veldhoven kent weinig oppervlaktewater. Zo zijn er alleen twee waterlopen die in het noorden en zuiden (Rundgraaf en Gender) de bebouwde kom doorkruisen.

### *Infrastructuur*

Zoals reeds vermeld ligt Veldhoven direct tegen twee Rijkswegen. Over de A2 en de A67 vinden dagelijks vele nationale en internationale verplaatsingen plaats. Recent is de N2 aangelegd als parallelweg langs de Rijkswegen, waardoor een afsplitsing is ontstaan tussen het lokale verkeer en het doorgaand verkeer. De twee rijkswegen hebben een directe aansluiting op zowel het nationale als het internationale netwerk. Zo gaat de A67 in oostelijke richting de grens over naar Duitsland en in westelijke richting leidt deze weg direct naar Antwerpen. De A2 splitst zich net boven Eindhoven in de A58 richting Zeeland en Rotterdam, en gaat zelf verder richting Utrecht. In het zuiden leidt de A2 richting Maastricht. Met de komst van de A50 is de verbinding met Nijmegen ook optimaal.

De Heerbaan en Kempenbaan zijn de hoofdontsluitingswegen van de kern Veldhoven. Deze wegen hebben beiden een directe aansluiting op de rijkswegen en de rondweg van Eindhoven. Beide wegen zijn daarom ook van groot belang voor de achterliggende dorpen. De Meerhovendreef vormt de hoofdontsluitingsweg voor het noorden van Veldhoven en Meerhoven.





**Uitzicht op ASML-toren**



**Buitengebied ten westen van plangebied**

### *Bedrijventerrein*

De Run is het bedrijventerrein van Veldhoven en dient als bufferzone tussen de snelwegen (A2 en A67) en de woongebieden. De Run kent een grote variatie in gevestigde bedrijven. Zo zijn op het terrein bijvoorbeeld een groenteveiling, autobedrijven, maar ook hightech bedrijf ASML gevestigd. De ASML-gebouwen zijn aan de snelwegen gesitueerd en vormen het visitekaartje van Veldhoven. De hoge toren die ASML heeft gebouwd is vanuit de wijde omgeving te herkennen en staat in de zichtas van de A67, gezien vanuit het oosten.

Momenteel is aan de noordzijde bedrijventerrein Habraken in aanbouw. Dit is een bedrijventerrein voor arbeidsextensieve bedrijven. De ontwikkeling van Habraken dient te leiden tot een versterking van de economische structuur van zowel de gemeente Veldhoven als de regio Eindhoven-Helmond.

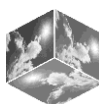
Andere industriegebieden in de directe omgeving zijn De Hurk en het Flight Forum. De Hurk kent dezelfde diversiteit in bedrijven als De Run. Het Flight Forum biedt (gezien de ligging nabij het vliegveld) voornamelijk huisvesting aan transportbedrijven.

### *Buitengebied*

Aan de west- en zuidkant wordt de kern Veldhoven omgeven door een agrarisch landschap. In dit gebied zijn verschillende bossen en natuurgebieden te vinden, waaronder de beekdalen van de Run, de Gender, de Poelenloop en de Bruggenrijt. Het buitengebied van Veldhoven is rijk aan oude gehuchten met monumentale langgevelboerderijen en bossen met prehistorische grafheuvels.

### *Luchthaven*

Ten noorden van Veldhoven is de luchthaven Eindhoven Airport gelegen. De luchthaven zorgt voor een goede bereikbaarheid en werkgelegenheid. De landingsroute van de vliegtuigen gaat over Veldhoven. Dit brengt beperkingen voor uitbreiding van woongebieden aan de noordwestkant met zich mee.





Woonbebouwing Heikant



Gestapelde woningen Heikant



Woonbebouwing Heikant



Basisschool



Woonbebouwing Heikant



Woonbebouwing Heikant

### 2.2.2 Heikant

#### *Ruimtelijke structuur*

De wijk Heikant is vanaf begin jaren tachtig van de vorige eeuw in fases opgebouwd. De delen van de wijk dragen, door het verschil in het tijdstip van realiseren, elk hun eigen stempel. De wijk de Heikant is feitelijk in twee delen op te splitsen. Een westelijk en een oostelijk deel die worden gescheiden door De Dom, de hoofdontsluitingsweg van de Heikant. Aan De Dom is tevens het wijkwinkelcentrum gesitueerd.

Heikant-West is in de jaren tachtig van de vorige eeuw gerealiseerd en was de eerste planmatige uitbreiding in noordelijke richting. Kenmerkend is een diversiteit aan woonstijlen en bebouwing, slingerende wegen en verspringende rooilijnen. De buurt heeft een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. Het gebied kent een woonerfachtige en compacte inrichting, met veelal geschakelde woningen en rijtjeswoningen. Aan de randen liggen de vrijstaande woningen. Bij het wijkwinkelcentrum en op enkele andere locaties komen gestapelde woningen voor. De woonerven ontsluiten op de buurtontsluitingslus Berg – Middelberg die is aangesloten op De Dom.





**Kerk**



**Sporthal**



**Snackbar in winkelcentrum**



**De Dom met winkelcentrum Heikant**

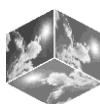


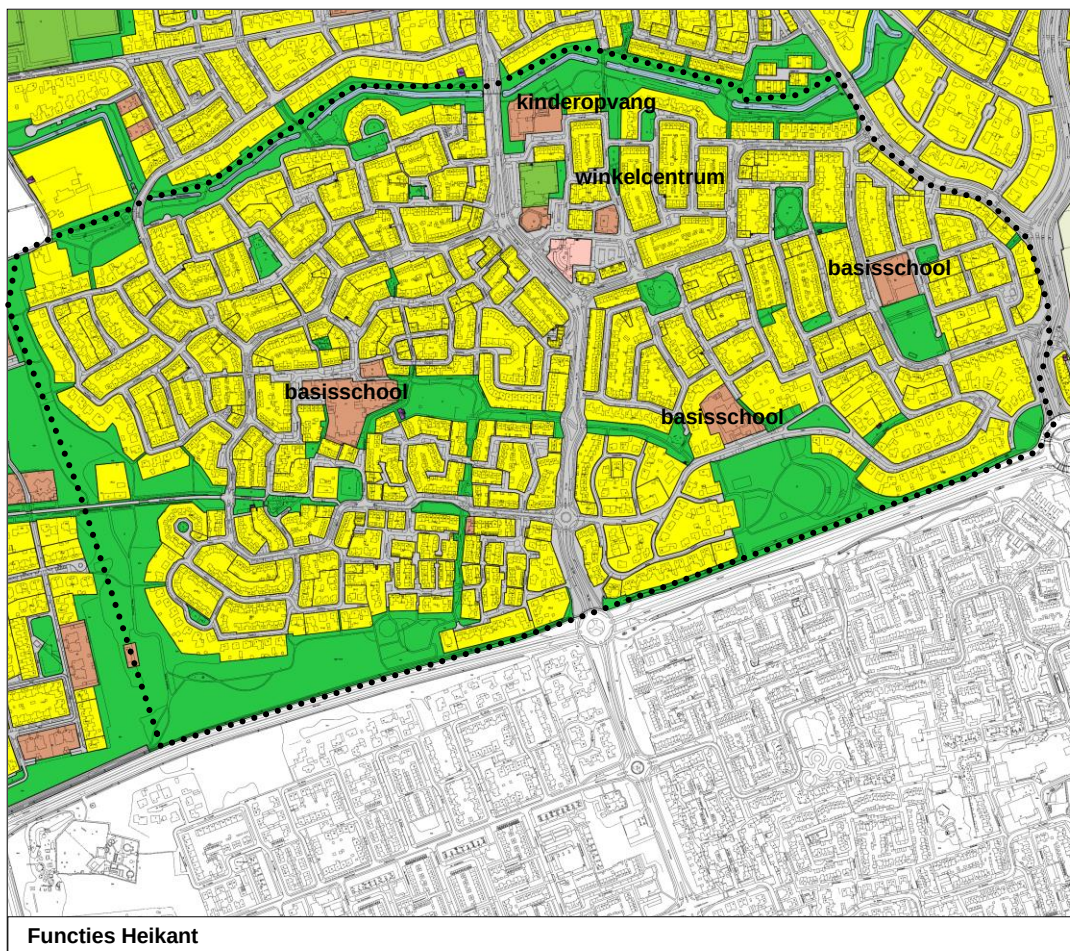
**Gezondheidscentrum**

Als reactie op de kleinschaligheid en de grillige patronen van Heikant-West is aan de oostzijde van De Dom, tevens in de jaren tachtig van de vorige eeuw, Heikant-Oost gerealiseerd. De wijk heeft een vereenvoudiging van de stedenbouwkundige opzet en een heldere scheiding tussen openbaar en privé. De bebouwing ligt aan de helder geordende straten die vaak iets zijn gebogen, waardoor lange lijnen worden voorkomen. Opvallend zijn de vaak smalle straten in de buurt (30 km/uur-zones) en de aparte fietsstroken langs de buurtontsluitingswegen. In het zuidoostelijke deel van de buurt liggen de grotere percelen met vrijstaande woningen. Voor het overige bestaat de woonbebouwing uit zowel rijtjeswoningen als geschakelde en halfvrijstaande woningen. Gestapelde woningen komen alleen voor bij het wijkwinkelcentrum.

In Heikant-West zijn oude structuren ingepast, zoals de route Berg – Nieuwe Kerkstraat, waarbij enkele boerderijen zijn behouden en ingepast.

De begrenzing wordt hoofdzakelijk gevormd door groenstructuren. Zo wordt de noordelijke rand gevormd door de Rundgraaf die in een mooie groene ruimte is geplaatst. De woningen zijn afwisselend in rijen met voor- of achtertuinen op de watergang gericht. Ook ten westen en zuiden van de wijk zijn parkzones (o.a. Peter Benenson Park) aanwezig, met aantrekkelijke fiets- en wandelpaden. In aanvulling daarop zijn verspreid binnen de wijk groene plekken aanwezig. In zowel het oosten als het zuiden wordt de grens gevormd door hoofdontsluitingswegen, respectievelijk de Smelen en de Heerbaan.



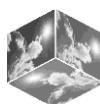


#### *Functionele structuur*

De Heikant is hoofdzakelijk een woonwijk, waarin een aantal direct aan het wonen verbonden voorzieningen is gerealiseerd. Voor een groot deel zijn deze voorzieningen geconcentreerd in het wijkwinkelcentrum. Het wijkwinkelcentrum vervult een duidelijke functie voor de wijk Heikant en de aangrenzende wijken De Kelen en, in iets mindere mate, De Polders. Op winkelgebied betreft het een supermarkt, een kapper, een snackbar en een apotheek. Daarnaast zijn in het centrum enkele maatschappelijke voorzieningen gesitueerd, zoals een sociaal-medisch centrum, een R.K. kerk en een sporthal.

Verspreid door de wijk bevindt zich een aantal scholen voor het basisonderwijs. In enkele gevallen is een deel van de gebouwen in gebruik voor kinderopvang.

Binnen de Heikant zijn geen solitaire bedrijven aanwezig. Wel komen bij een aantal woningen aan huis verbonden beroepen of bedrijven voor.





**De Hertgang**



**Woonbebouwing De Kelen**



**Keelpark**



**Sportpark De Heikant**



**Zandven in ontwikkeling**



**Bedrijventerrein Zandven**



**MFA Noord**



**De Meerhoeve**



**Woonbebouwing De Kelen**

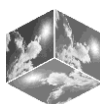
### 2.2.3 De Kelen

#### *Ruimtelijke structuur*

Aan woonwijk De Kelen is gebouwd vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw. Delen van de wijk zijn nog steeds in aanbouw. De woonwijk is gesitueerd ten noorden van de Heikant. Het noordelijke deel van de wijk is de meest recente planmatige uitbreiding van Veldhoven (project Noordrand), waarvan een klein deel thans nog in ontwikkeling is. Dit deel van de Kelen vormt de stedelijke afronding van Veldhoven als aansluiting op de Eindhovense nieuwbouwwijk Meerhoven.

De wegen Smelen en Hertgang/De Dom vormen de hoofdonthutingswegen van De Kelen. De Hertgang/De Dom loopt in zuidelijke richting naar het wijkwinkelcentrum Heikant. In het noorden sluit de Hertgang aan op de Meerhovendreef.

De bebouwing in de wijk ligt aan helder geordende straten die vaak iets zijn gebogen, waardoor lange lijnen worden voorkomen. De wijk is opgebouwd uit verschillende buurtjes met een eigen karakteristiek en kent een differentiatie in verschillende woningcategorieën, die naast elkaar voorkomen. In de wijk komen zowel vrijstaande woningen, halfvrijstaande



woningen, geschakelde woningen als rijtjeswoningen verspreid voor. Gestapelde woningen komen alleen voor in de recente uitbreiding en dan ook alleen in drie à vier bouwlagen. In de wijk liggen twee woonwagenkampen, aan de Hoppenven in het zuidoosten en aan De Wegerd in het noordwesten van de wijk.

In de wijk zijn enkele historische structuurlijnen ingepast, zoals de Hoornven, Sint Jorisstraat en de Heikantsebaan–Heikantsepad, die een aantrekkelijke langzaam-verkeersroute in het noordelijke deel van Veldhoven vormt. Ook is aan de Meerstraat bij de herontwikkeling van het gebied de oude bomenrij bewaard gebleven.

Het oudere deel van de wijk is tamelijk naar binnen gekeerd. Hier wordt weinig contact gemaakt met de omgeving. Dit is anders bij de nieuwere uitbreidingen waar de woningen aan de rand op de omliggende gebieden zijn georiënteerd.

De hoofddrager van de groenstructuur van de wijk is met name de groene zone rond de Rundgraaf in het zuiden. Verder liggen in De Kelen stukken openbaar groen en speelplaatsen verspreid in de wijk. Ten slotte is in veel straten “zicht”-groen aanwezig, dat zich manifesteert in grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met bomen en/of struiken (laanbeplanting).

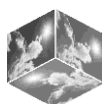
Ten noorden van De Kelen, tussen de woonwijk en het bedrijventerrein Flightforum, is het bedrijventerrein Zandven in ontwikkeling. Op dit bedrijventerrein kunnen werken en wonen gemakkelijk met elkaar worden gecombineerd. Het terrein vormt een schakel tussen het woongebied en de bedrijventerreinen in Meerhoven. Bedrijfspannen en bedrijfswoningen worden met de rug tegen elkaar geplaatst, waarbij de bedrijfswoningen aan het Blauwven komen te liggen, tegenover de woningen van het woongebied. Op het deel van het terrein dat niet grenst aan de woonwijk mogen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

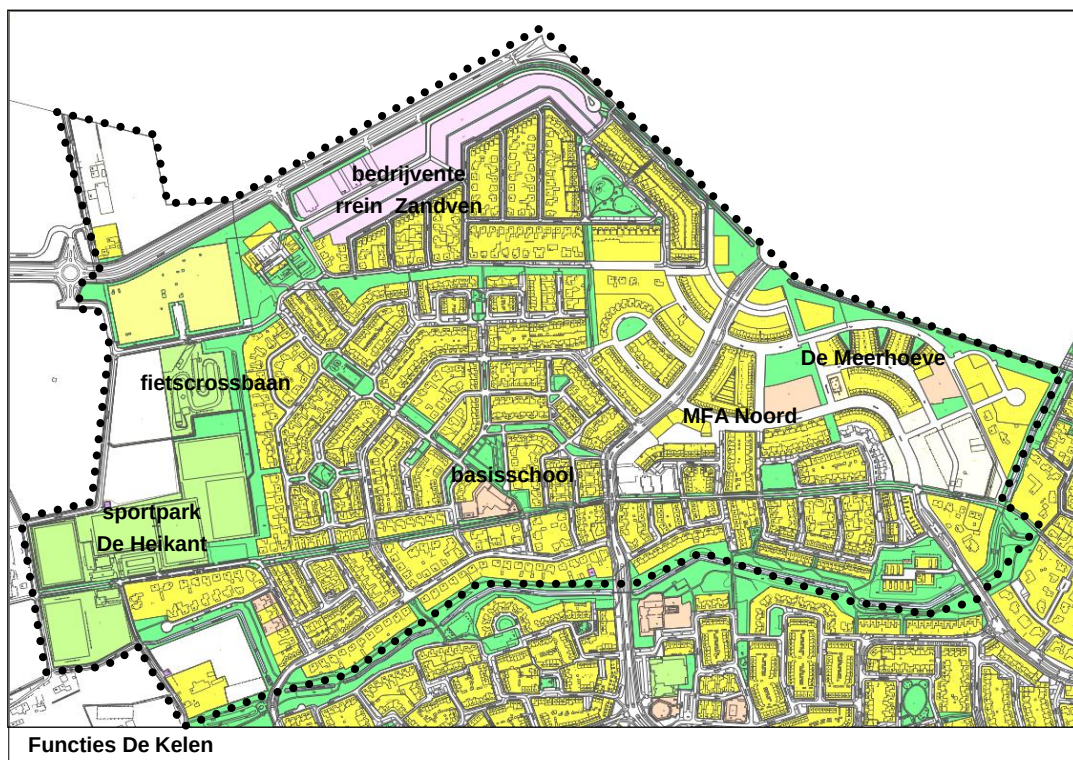
#### *Functionele structuur*

Binnen de wijk is de woonfunctie overheersend. De voorzieningen van het centrum van Veldhoven, het City Centrum, liggen op behoorlijke afstand van De Kelen. De inwoners maken derhalve ook gebruik van het nabijgelegen winkelcentrum Heikant.

Wel is recent in het nieuwe deel van de wijk de MFA Noord gerealiseerd. In deze multifunctionele accommodatie zijn onderwijs-, zorg- en welzijnsinstellingen gezamenlijk gehuisvest. De MFA Noord biedt onderdak aan een basisschool, speciaal onderwijs, een wijkcentrum, kinderopvang en een consultatiebureau. Bij de MFA Noord is ook de Meerhoeve gebouwd. In de Meerhoeve zijn een boerderijwinkel (met eierautomaat) en een ijssalon gevestigd. Boven de boerderijwinkel en de ijssalon wordt gewoond in appartementen.

In het westen van het de wijk vormen het sportcomplex De Heikant, een fietscrossbaan en de volkstuinten aan De Kelder de overgang naar het gebied, waar momenteel het bedrijventerrein Habraken in ontwikkeling is. Ook het volkstuintencomplex ten noordoosten ligt binnen het plangebied.



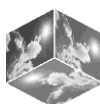


In verband met de afronding van de woningbouwmogelijkheden is voorzien dat uitbreiding van sportpark De Heikant noodzakelijk is. Grenzend aan de sportvelden heeft de gemeente reeds gronden in eigendom die hiervoor gebruikt worden. Op dit perceel is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding van de sportvelden mogelijk te maken.

Zoals reeds aangegeven wordt de noordelijke rand van de wijk gevormd door het kleinschalig bedrijventerrein Zandven, waarop wonen en werken wordt gecombineerd. Op het terrein is overigens ook ruimte gereserveerd voor een tankstation (zonder LPG). Wegens een verplaatsing van elders in Veldhoven naar deze nieuwe locatie, zijn de gebruiksmogelijkheden van het tankstation aangepast aan de mogelijkheden die het tankstation momenteel reeds heeft. Dit komt neer op aan een tankstation verwante en ondergeschikte detailhandel, en de realisatie van een kleinschalig 'facility center'. Dit tankstation is beoogd langs de Oersebaan, en zal ook langs deze weg ontsloten worden.

Aan de Sint Jorisstraat is een kwekerij gelegen. Deze wordt meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Verder liggen binnen deze wijk geen solitaire bedrijven. Wel komen bij een aantal woningen aan huis verbonden beroepen of bedrijven voor.

Ter plaatse van de Kemphaan is de dependance van basisschool de Berckacker gelegen. Alle activiteiten zijn echter ondergebracht in de hoofdvestiging aan de Norenberg. De huidige dependance wordt daarom binnenkort gesloopt en de gemeente heeft het voornemen om ter plaatse van de dependance, inclusief het naastgelegen braakliggend stuk grond, grondgebonden woningen te realiseren. De ideeën hiervoor wordt op dit moment uitgewerkt. Om de grondgebonden woningen te kunnen realiseren zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Om deze reden zijn de gronden aan de Kemphaan buiten het plangebied gelaten.





**Woonbebouwing De Polders**



**Patiowoningen**



**Woonbebouwing De Polders**



**vml. boerderij Muggenhol**



**Horeca aan Muggenhol**



**Woonwagenkamp**



**Gestapelde woningen**



**Gestapelde woningen**



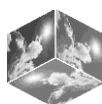
**Gestapelde woningen**

## 2.2.4 De Polders

### *Ruimtelijke structuur*

De wijk De Polders is ten noorden van de Heerbaan gebouwd in de open ruimte tussen de twee voormalige buurtschappen Djept en Muggenhol. De wijk is vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw tot begin deze eeuw aangelegd. De opbouw van de wijk is sterk bepaald door de gerichtheid op de Heerbaan, Djept en Muggenhol. De interne ontsluiting van de wijk is hierop afgestemd.

De bebouwing ligt aan de helder geordende straten die vaak iets zijn gebogen, waardoor lange lijnen worden voorkomen. Het gevarieerde karakter wordt verder versterkt door verspringingen in de rooilijn, kleinschalige bouwblokken en een verscheidenheid aan kapvormen en kleuren (themabuurten) met zowel (half)vrijstaande woningen, rijtjeswoningen als gestapelde woningen. In het noordelijk deel van de wijk, langs de groene zone die de Traverse en Meerhovendreef begeleid, bevinden zich rondom het knooppunt appartementencomplexen.





**Kantoorpand aan Bolwerk**



**Kantoorpanden aan Bastion**



**Bedrijf aan 't Muggenhol**



**Speelgroen**



**Agrarisch perceel aan Djept**

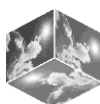


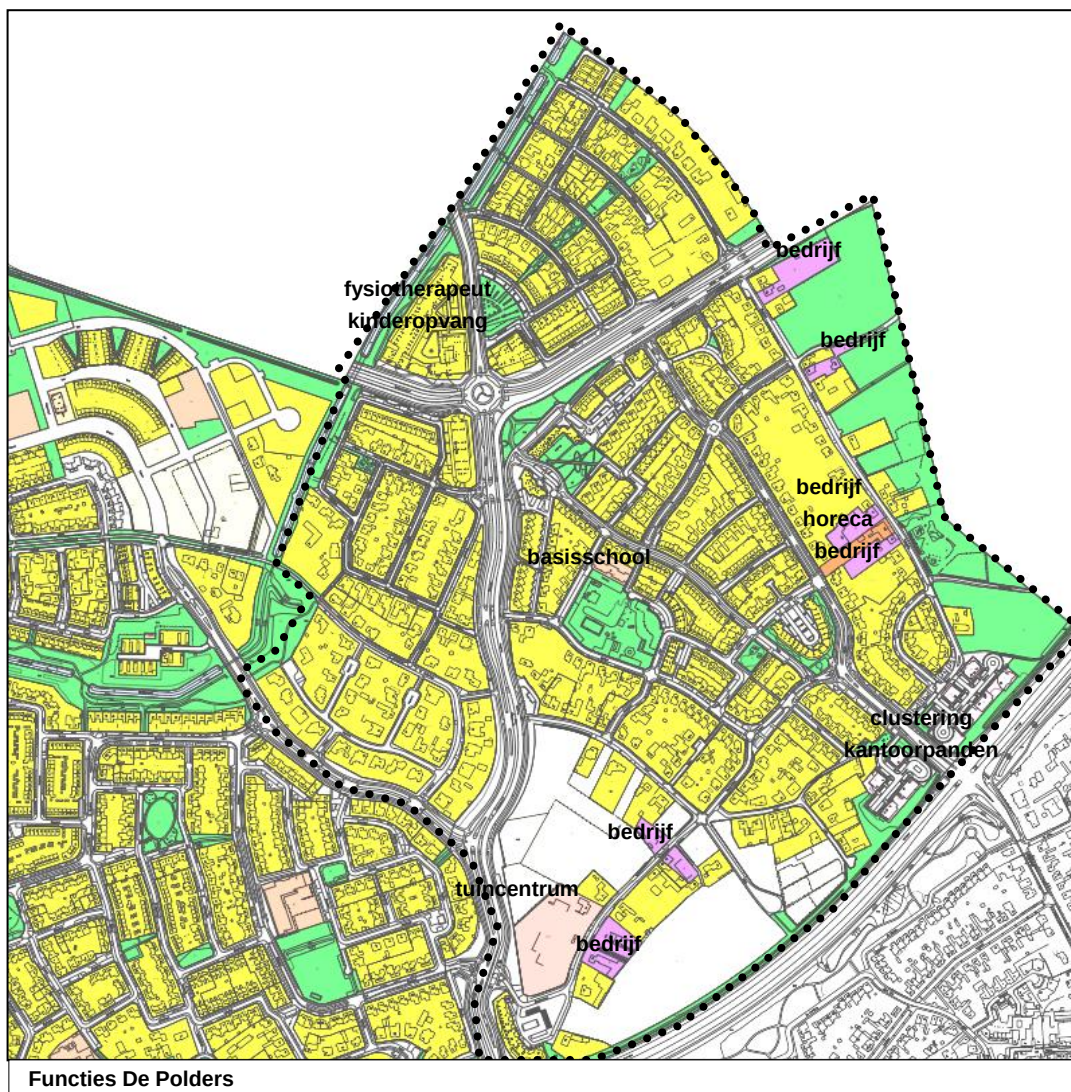
**Tuincentrum**

Langs de oude gehandhaafde wegen in de wijk wordt de bebouwing gekenmerkt door de oorspronkelijke, veelal vrijstaande woningen. Het betreft dan de wegen Muggenhol, Djept, Linde en een deel van de Kasteeldreef. Deze wegen hebben in combinatie met hun wegprofiel en bebouwing nog een landelijke uitstraling. Incidenteel komen hier nieuwere woningen voor.

De hoofdentree van De Polders vanaf de Heerbaan wordt gemarkeerd door een clustering van kantoorpanden aan het Bolwerk en Bastion.

In het westelijk centrale deel van de wijk bevindt zich de belangrijkste groenvoorziening, Schutsakker. Verder komen in de wijk enkele groenzones voor met speelvoorzieningen. De oostelijke rand van de wijk wordt gevormd door een brede groenzone die de grens tussen Veldhoven en de Eindhovense wijk Meerhoven benadrukt.

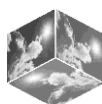




### *Functionele structuur*

De Polders is een woonwijk, waarin naast het wonen zich een beperkt aantal ander functies bevindt. In de plint van het appartementencomplex aan de Houtwal zijn enkele maatschappelijke/dienstverlenende voorzieningen aanwezig, in de vorm van kinderopvang en een fysiotherapeut. Daarnaast is er een basisschool in de wijk gevestigd aan de Kanteel. In het zuidwesten van de wijk bevindt zich een tuincentrum. Aan het Muggenhol is een horecagelegenheid gelegen.

Zoals reeds aangegeven bevindt zich bij de wijkentree aan de Heerbaan een clustering van kantoorpanden. Verder bevinden zich aan het Muggenhol en de Polderstraat (van oudsher) bestaande bedrijven. Daarnaast komen bij een aantal woningen aan huis verbonden beroepen of bedrijven voor.





**Nieuwe Kerkstraat**



**Woonbebouwing**



**Zorgwoningen**



**Zorgwoningen**



**Woonbebouwing**



**Woonbebouwing aan rand**



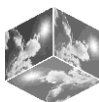
**Platanenlaan**

### 2.2.5 De Berkt

#### *Ruimtelijke structuur*

In het westen van het plangebied ligt woonwijk De Berkt. Deze woonwijk is vijftien jaar geleden aangelegd op het toenmalig grondgebied van de stichting Severinus. De wijk is door een omgekeerde integratie tot stand gekomen. Door de nieuwbouw van verschillende typen woningen voor particulieren op het terrein, afgewisseld met zorgwoningen voor de cliënten van Severinus, is een prettige menging ontstaan van verschillende woonvormen. In de wijk komen hoofdzakelijk halfvrijstaande en geschakelde woningen voor. In het westen van de wijk ligt een aantal seniorenwoningen.

De wijk is ruim en zeer groen vormgegeven. De ruimtelijke hoofdstructuur van De Berkt wordt gekenmerkt door een tweetal opvallende lanen met zware laanbomen in ten minste twee rijen, die de verschillende onderdelen van de wijk aaneenrijgen. Daarnaast wordt de wijk aan een drietal zijden begrensd door bosschages, die aan de wijk een geheel eigen karakter en vooral een groene sfeer verleent.



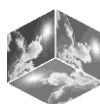


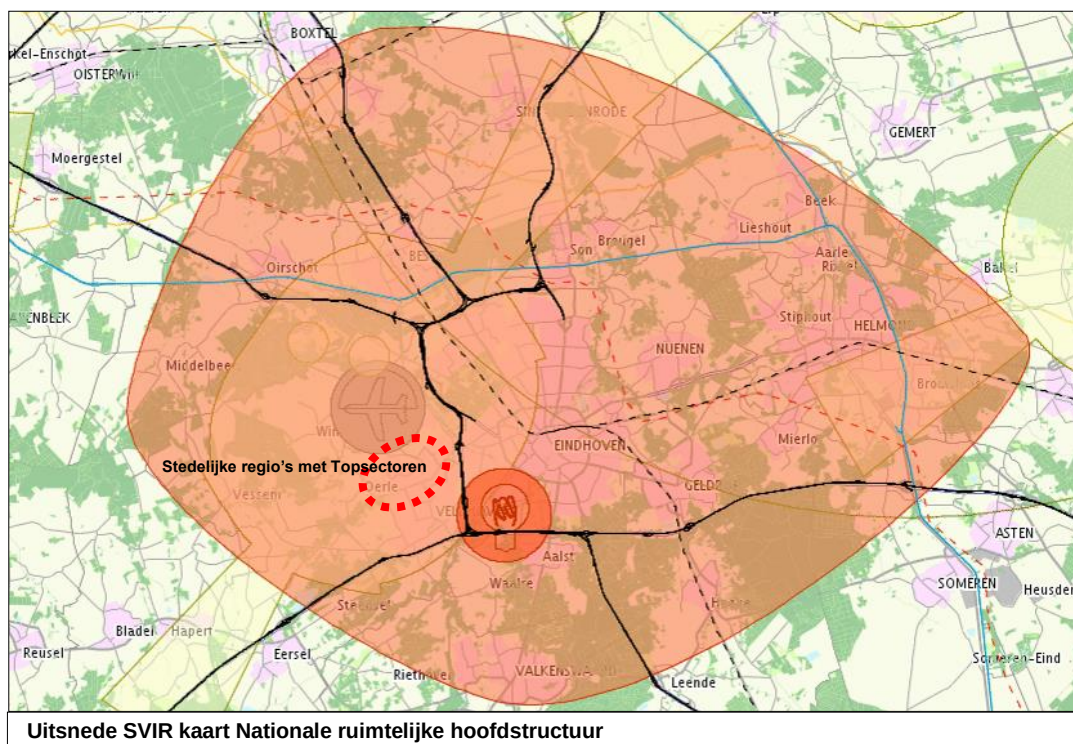
Een bijzondere plek binnen de woonwijk De Berkt wordt ingenomen door de zorgboerderij met de omringende 'agrarische' gronden. Ook hier is een oude structuur ingepast, in de vorm van de route Nieuwe Kerkstraat richting het kerkdorp Oerle.

#### *Functionele structuur*

De Berkt is in principe een woonwijk. Een net zo belangrijk onderdeel in wijk vormen de dagbestedingvoorzieningen van Severinus en de verschillende zorgvoorzieningen, zoals de boerderij met winkel, die naast de verkoop van de producten uit eigen boerderij tevens functioneert als een ontmoetingsplek voor alle bewoners van de wijk De Berkt. Verder zijn er geen voorzieningen aanwezig in de wijk.

Er komen geen solitaire bedrijven voor in de wijk. Wel komen bij een aantal woningen aan huis verbonden beroepen of bedrijven voor.





## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Veldhoven zelf. Sommige beleidsstukken zijn op meerdere terreinen van toepassing.

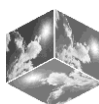
### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;



- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

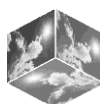
De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Veldhoven- Noord' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



### 3.1.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

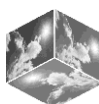
Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

### 3.1.3 Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het Rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten.

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het "wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen" van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

Rijksmonumenten en historische buitenplaatsen worden beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet. Voor deze monumenten is het noodzakelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een relatie wordt gelegd met de Monumentenwet en dat de in een bestemmingsplan opgenomen regeling is gericht op bescherming van het monument.



De bescherming van een aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de wet worden geëffectueerd in een daartoe beschermend bestemmingsplan. Voor rijksmonumenten, zijnde werkende molens, verdient het aanbeveling ter bescherming van de molenbiotoop een beschermingszone in het bestemmingsplan op te nemen. Uitgangspunt is dat de maalfunctie van de molen beschermd wordt. Binnen de plangebieden is geen beschermd stads- en dorpsgezicht of beschermde molen aanwezig.

#### 3.1.4 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

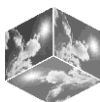
Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:  
Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving:  
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen:  
Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.

In onderhavig bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de in de plangebieden aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen (rijksmonumenten, karakteristiek/beeldbepalende objecten) en patronen (verkavelingen, wegen en paden).



Daarnaast zijn mogelijkheden voor een doelmatig hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen(complexen) opgenomen (ruimere bestemmingsomschrijving, wijzigingsmogelijkheden).

### 3.1.5 Wet op de archeologische monumentenzorg

#### *Europese richtlijnen*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

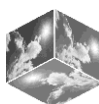
Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden*  
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn;
- *Behoud in situ*  
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- *Verstoorder betaalt*  
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

#### *Doorvertaling naar Nederlands beleid*

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. De kern van het verdrag van Malta behelst dat archeologische waarden (het bodemarchief) volwaardig mee moet worden gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.



De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988. In artikel 38a van deze wet is omschreven dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en -monumenten.

Om te inventariseren welke terreinen een archeologische verwachtingswaarde hebben, zijn twee bronnen van belang:

1. De Archeologische MonumentenKaart (AMK) is een (gedigitaliseerd) bestand waarop alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland vermeld staan;
2. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Echt-Susteren, waarin de verwachtingswaarde voor de gronden binnen de gemeente Echt-Susteren is vastgelegd.

In onderhavig bestemmingsplan zijn beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden gebaseerd op het gemeentelijk archeologisch beleid.

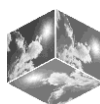
### 3.1.6 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitat-richtlijnen.

Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, zoals volgt uit diverse bronnen van het regiebureau Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen:

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.
- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is.





Natura 2000-gebieden kennen een bepaalde bescherming. Deze bescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

In de directe omgeving van het plangebied, binnen een straal van 4 kilometer, bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Kempenland West'. De watergangen de Run en de Dommel ten zuiden van Veldhoven maken onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Deze gebieden zijn aangeduid als 'Habitatrichtlijngebied'. Het 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' is tevens aangewezen als 'Vogelrichtlijngebied'.

Het plangebied valt buiten de feitelijke habitatrichtlijngebieden en het vogelrichtlijngebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan, zullen alleen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in de bestemmingsplanregels van onbebouwde gronden. Dit betekent onder andere dat als voorwaarde geldt, dat bij wijziging of afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot flora en fauna onderzocht moet worden of de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

### 3.1.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland



als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een oplossing worden gevonden ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

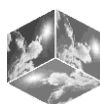
## **3.2 Provinciaal beleid**

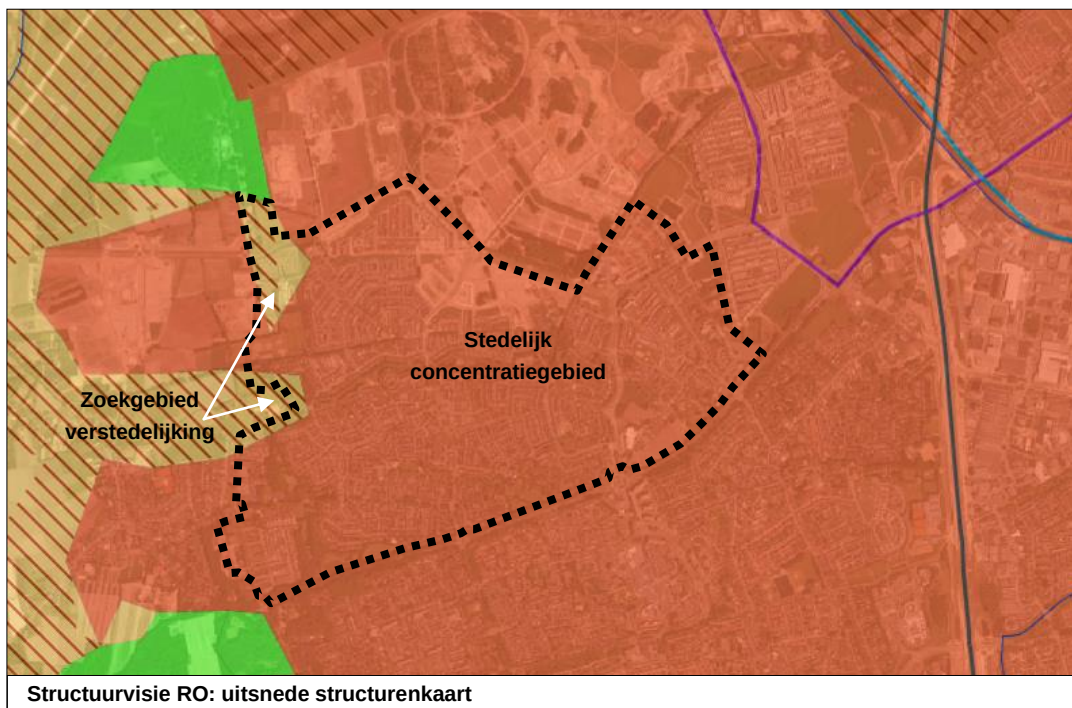
### **3.2.1 Structuurvisie RO**

De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.



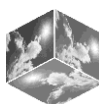


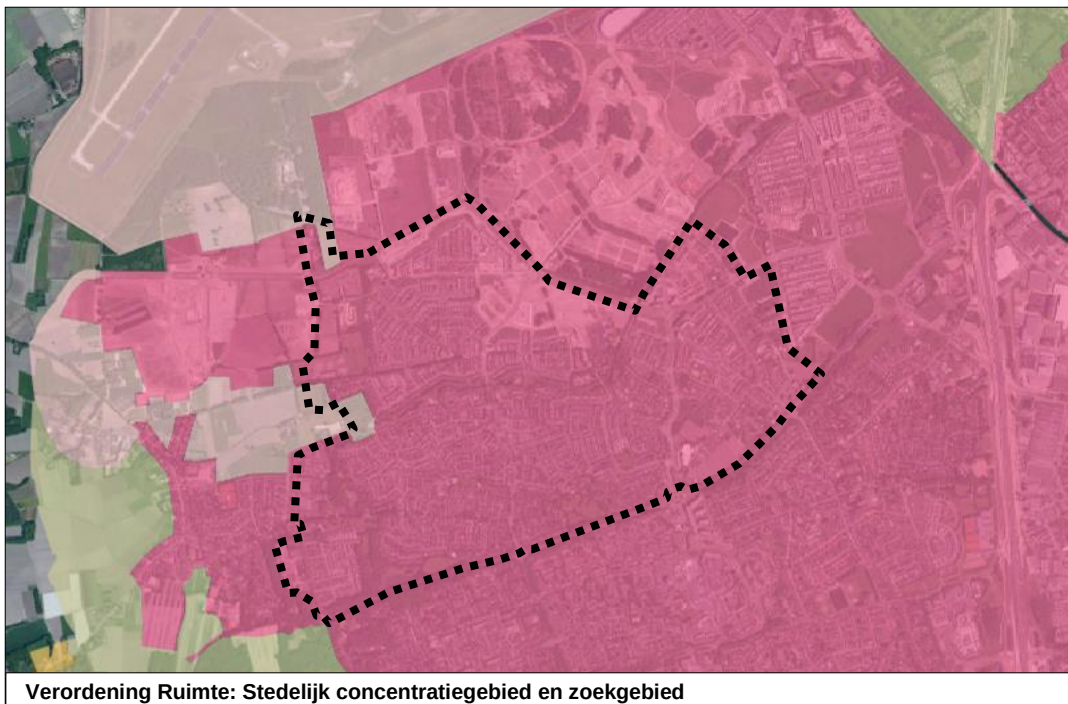
Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is vrijwel geheel gelegen binnen het 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Deze gebieden liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.





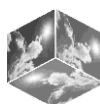
Verordening Ruimte: Stedelijk concentratiegebied en zoekgebied

### 3.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de verordening Ruimte opgesteld.

De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Één van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.





Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen binnen de volgende zones die zijn aangegeven in de Verordening Ruimte:

- 'Bestaande stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied';
- 'Extensiveringsgebied' (met betrekking tot de ontwikkeling van intensieve veehouderij);
- 'Agrarisch gebied'.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten in principe vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. In de stedelijke concentratiegebieden vindt bundeling van verstedelijking plaats.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen meegenomen.

Binnen het extensiveringsgebied intensieve veehouderij zijn geen nieuwe intensieve veehouderijen (IV) toegestaan. Aangezien binnen het plangebied geen IV's aanwezig zijn is uitbreiding, hervestigingen omschakeling niet van toepassing. Het extensiveringsgebied is voornamelijk gelegen ter plaatse van het bestaande golfterrein. Hier is nieuwvestiging van een IV dan ook niet aan de orde.



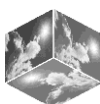


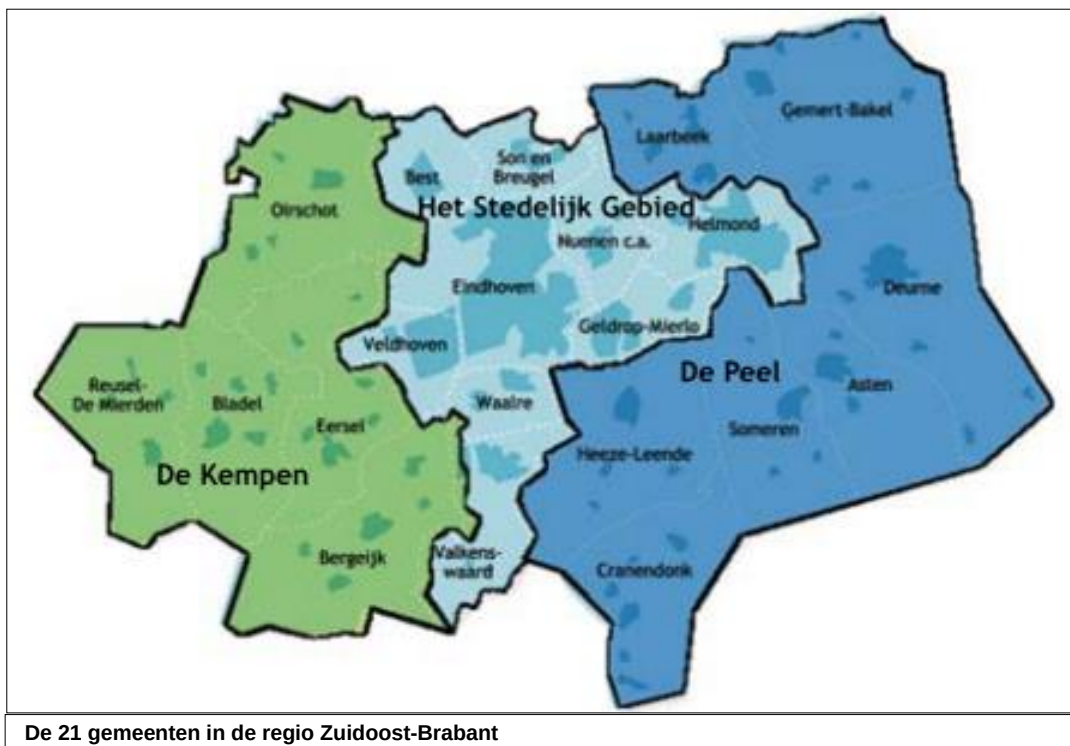
Een klein deel van het plangebied is aangegeven als 'Agrarisch gebied'. Binnen deze gebieden is geen nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Binnen het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'Agrarisch gebied' (zoals in onderhavige situatie het geval is) dient de bestemmingen zodanig aan te wijzen dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

Middels onderhavig bestemmingsplan worden uitsluitend de bestaande functies en bestemmingen vastgelegd en geactualiseerd. Er is geen sprake van ontwikkeling van een agrarisch gebied.

Onderhavig bestemmingsplan betreft verder een conserverend plan waar vigerende bestemmingen opnieuw worden vastgelegd. Er zijn geen ontwikkelingen meegenomen. Er kan dus ook geen sprake zijn van strijdigheid met de regels uit de Verordening Ruimte.





De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant

### 3.3 Regionaal beleid

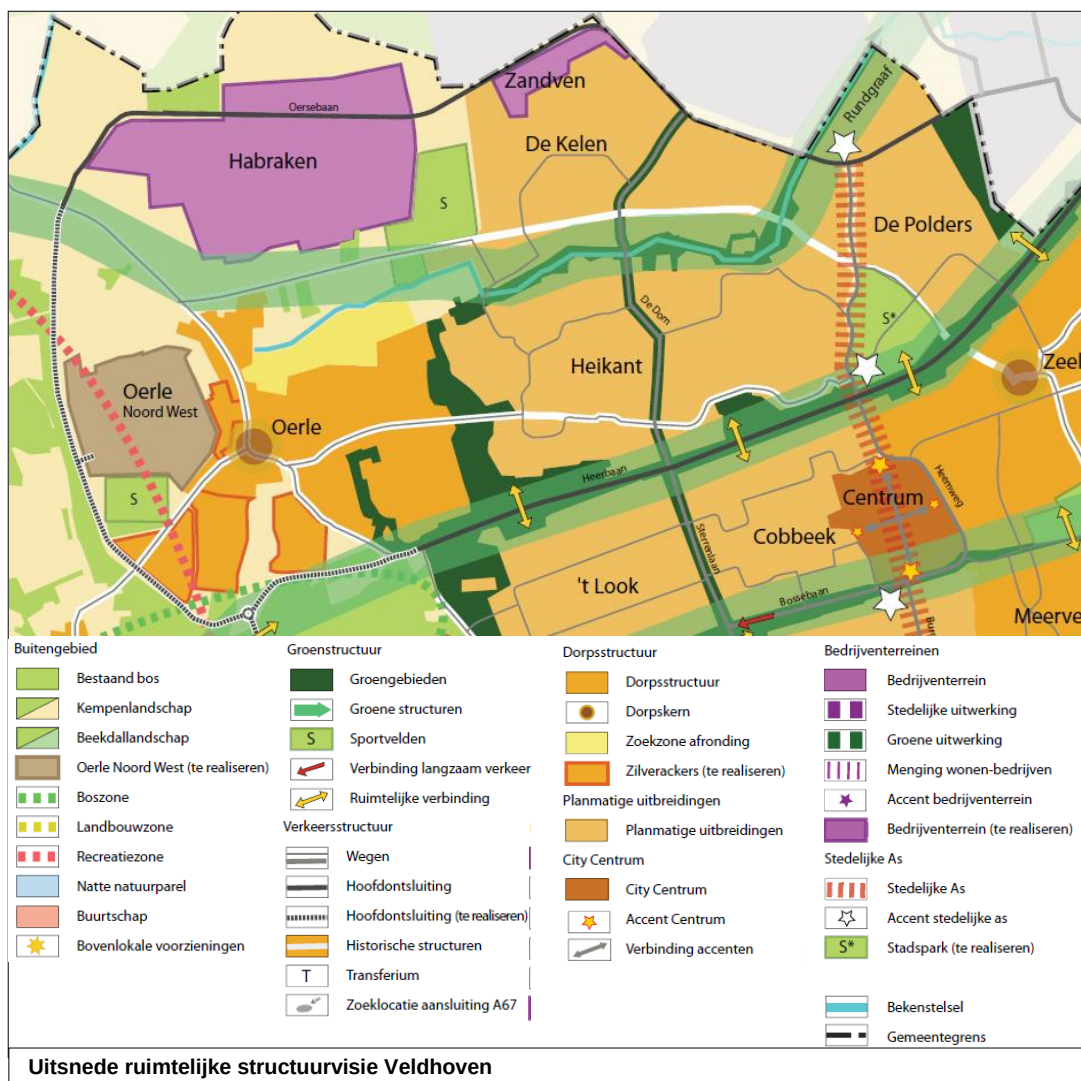
#### 3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

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

Zoals afgesproken in de verstedelijkingsafspraken voorziet ook Veldhoven in de eigen actuele woningbehoefte om aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet te komen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/ontheffingen. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met het regionaal woningbouwprogramma.

| Bestaande<br>woningvoorraad |                   |                     | Groei<br>woningvoorraad |      |        |         |           |        |         |      |                  |     |     |     |       |     |       |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|------|--------|---------|-----------|--------|---------|------|------------------|-----|-----|-----|-------|-----|-------|
| Stand per 1-1-2009          |                   |                     | 2010-2015               |      |        |         | 2015-2020 |        |         |      | Totaal 2010-2020 |     |     |     |       |     |       |
| Sociaal <sup>1</sup>        | Vrij <sup>1</sup> | Totaal <sup>2</sup> | Sociaal                 | Vrij | Totaal | Sociaal | Vrij      | Totaal | Sociaal | Vrij | Totaal           |     |     |     |       |     |       |
| 27%                         | 73%               | 17.955              | 381                     | 28%  | 979    | 72%     | 1.360     | 214    | 25%     | 643  | 75%              | 857 | 595 | 27% | 1.622 | 73% | 2.217 |
| Cijfers Veldhoven           |                   |                     |                         |      |        |         |           |        |         |      |                  |     |     |     |       |     |       |



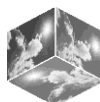


### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

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

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken. De heldere keuze om



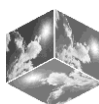
op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

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

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

Specifiek voor het plangebied worden de volgende aandachtspunten genoemd:

- In Heikant-West is aandacht vereist voor de overgang van privé naar openbaar. Dit geldt vooral voor de achterzijden die grenzen aan openbaar groen en parkeren, maar ook voor de voorzijde van de woningen waar zich bergingen bevinden. Daarnaast dienen bij herinrichtingen de mogelijkheden te worden benut om straatjes die nu doodlopen, door te trekken en om onduidelijke hoeken weg te werken.
- In Heikant-Oost, De Polders en De Kelen geldt, dat bij nieuwbouwinitiatieven in de wijken het parkeren op een verantwoorde wijze dient te worden opgelost, zodanig dat de smalle straatjes niet verder worden belast. Verder dient meer aandacht uit te gaan naar het versterken van de relatie met de omgeving, waaronder de parkzone aan de Rundgraaf.
- Verbijzondering van de kruisingen tussen de groene structuren en de Stedelijke As, met bijzondere publiekgerichte functies die bijdragen aan de levendigheid van de Stedelijke As. Daarbij gaat het om de toevoeging van hoogwaardige ruimten: een stadspark ter hoogte van de Polderstraat/Djept.



Het bedrijventerrein Zandven is in de structuurvisie aangewezen als te realiseren bedrijventerrein. Het is een kleinschalig terrein met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Wonen en werken zullen hier worden gecombineerd. De hoofdopzet van het terrein staat vast. Vastgehouden moet worden aan de beoogde doelgroepen, zodat een herkenbare differentiatie van de Veldhovense bedrijventerreinen ontstaat. Tevens dient er aandacht te zijn voor de ruimtelijke uitstraling. Zowel van de bedrijven op het terrein als het terrein als geheel. Daarnaast zijn goede oplossingen vereist voor het parkeren en buitenopslag. Dat moet op het eigen perceel plaatsvinden, maar dient daar goed te worden ingepast of uit het zicht te worden geplaatst. Verder dient extra aandacht te zijn voor de overgangen van privé naar openbaar.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/ontheffingen. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Veldhoven.

#### 3.4.2 Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014

In de woonvisie Veldhoven 2010-2014 *'meer dan wonen alleen'* 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.

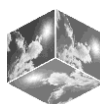
Kort samengevat is de boodschap van de woonvisie 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De komende decennia blijft Veldhoven nieuw bouwen, maar de aandacht moet ook uitgaan naar bestaande woongebieden: Hoe kunnen die met de eisen van de tijd meegaan, zodat de inwoners daarin een woning en woonomgeving naar wens vinden?

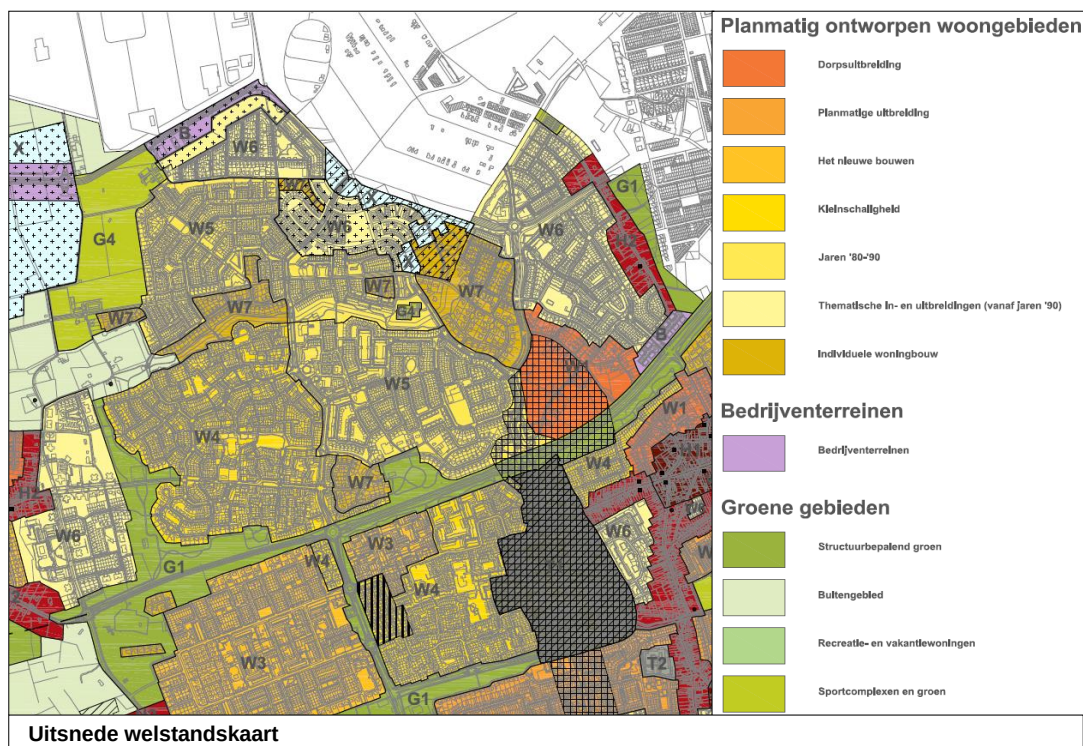
De kracht van Veldhoven schuilt in de combinatie van dorpse groene woonmilieus en stedelijke voorzieningen. De gemeente kiest er in deze woonvisie voor om het goede van deze twee werelden te behouden en waar nodig te versterken. De prioriteit ligt bij de kwaliteit van het wonen; niet alleen van de woning 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.

De volgende speerpunten zijn van toepassing:

- Betaalbaarheid van wonen: Voldoende sociale huurwoningen, maar ook voldoende goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- Wonen met zorg: Goede afstemming tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn waardoor ouderen en andere zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen;





- Wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: Meer faciliteiten bieden om mensen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/ontheffingen. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met de woonvisie.

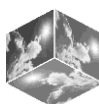
### 3.4.3 Welstandsnota Veldhoven 2008

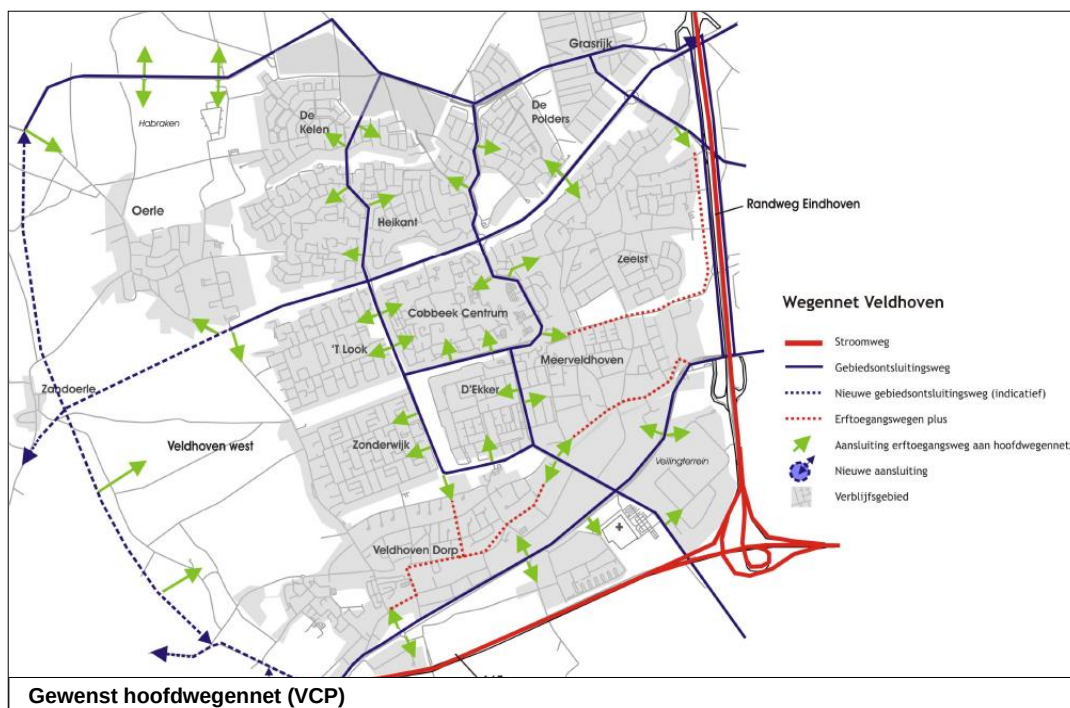
In het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' worden de functies en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing binnen het plangebied geregeld. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland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

De gemeente Veldhoven heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota Veldhoven. In de welstandsnota, die voor de hele gemeente Veldhoven is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om welstandseisen voor dakkapellen en erfafscheidingen.

Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar de Welstandsnota en de bijbehorende kaart (december 2008).

Naast het bestemmingsplan biedt de welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld worden.





#### 3.4.4 Verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven 2007

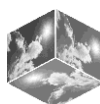
Op 3 april 2007 is het verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven door de gemeenteraad vastgesteld met als doel structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het VCP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor de verschillende vervoerwijzen, het parkeren, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

In het VCP is een structuur van het hoofdwegennet voorgesteld en het verminderen van de verkeersdruk in de bestaande kern. Nieuwe infrastructuur moet bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en het verminderen van de verkeersdruk en milieuknelpunten.

Als ambities zijn een aantal ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen beschreven. Eén daarvan is om een westelijke ontsluitingsroute te realiseren waardoor het verkeer langs Oerle en Veldhoven Dorp kan worden omgeleid. Op de langere termijn ontstaat er de mogelijkheid om een extra aansluiting op het snelwegennet te realiseren.

De openbare wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming is zo ruim mogelijk opgenomen, zodat eventuele herinrichting van wegen kan plaatsvinden. Verder voorziet onderhavig bestemmingsplan in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/ontheffingen. Er worden geen grootschalige infrastructurele ontwikkelingen meegenomen.





Gewenste wijkgroenstructuur De Kelen



Gewenste wijkgroenstructuur De Polders



Legenda



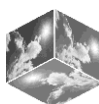
Gewenste wijkgroenstructuur Heikant

### 3.4.5 Groenbeleidsplan gemeente Veldhoven

Het groenbeleidsplan maakt inzichtelijk welke belangrijke groenstructuren binnen de gemeente aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Hierdoor wordt een duurzame ontwikkeling van het groen in deze structuren gewaarborgd. Het groen krijgt zo de mogelijkheid uit te groeien tot volwas. Hierdoor zorgt het groenbeleidsplan dat de stedelijke en wijkgroenstructuur nu en in de toekomst bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

Naast het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren is het groenbeleid (groenbeleid, bomenbeleid en beheer en onderhoud) een belangrijk onderdeel van dit plan. Hierin wordt de inhoudelijke koers voor het groen in de gemeente bepaald.

De drie wijken Heikant, De Kelen en De Polders worden in het groenbeleidsplan afzonderlijk behandeld.



### *Heikant*

Het groene karakter van de wijk Heikant is zo onoverzichtelijk dat er geen bijzondere punten meer echt uitspringen en dat er geen onderscheid meer is tussen hoofd- en nevenstructuur. Door de beplanting eenvoudiger, rustiger en strakker te maken kan Heikant een ruimer karakter krijgen. Tevens is het onderscheid tussen wegen op wijk- en buurtniveau belangrijk om te verduidelijken zodat de wijkstructuur duidelijker en krachtiger wordt. Daarnaast kunnen een aantal bijzondere en kenmerkende plekken een opvallende beplanting krijgen. De hoofdwegen moeten beter benadrukt worden met een duidelijke en doorgaande groenstructuur. In de westzijde van de wijk is veel onderbeplanting toegepast onder de boomstructuren wat in totaal een onsamenhangend beeld geeft. De beplanting mag luchtiger. Daarnaast zijn er de verbindingswegen naar andere wijken die benadrukt worden met een doorgaand en samenhangende boomstructuur. De historische weg Nieuwe Kerkstraat wordt benadrukt door de huidige oude boomstructuur te beschermen en aan te vullen. Tussen de wegen liggen grote groenstroken of parken. Dit is erg karakteristiek voor de wijk en dient behouden te blijven. Ze vormen vaak verbinden tussen verschillende delen van de wijk.

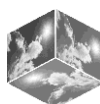
Belangrijk is dat het karakter van deze groenstroken open en ruimtelijk blijft en geen groene muren vormen. Door meer openheid te creëren in deze parken ontstaan er lange zichtlijnen tussen verschillende parkruimten, waardoor het langgerekte karakter behouden blijft. Het wijkcentrum krijgt een meer opvallend en aantrekkelijk karakter door luxe groenaccenten toe te passen, zoals bloembakken of enkele bijzondere bomen.

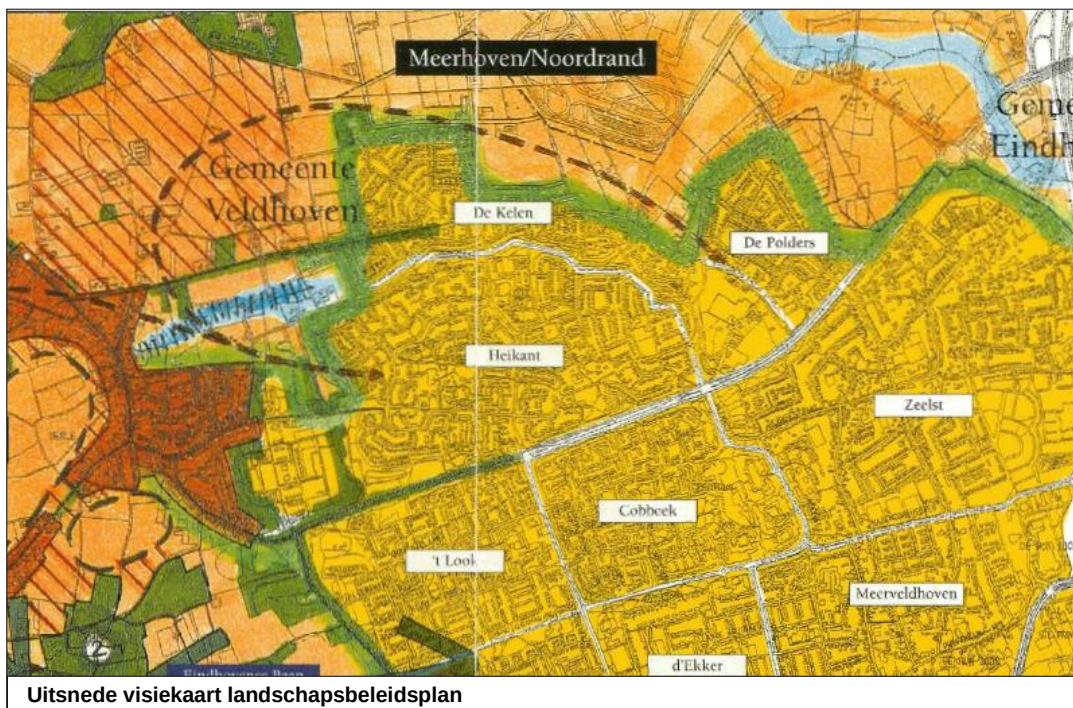
### *De Kelen*

De hoofdropzet van deze wijk wordt versterkt door de ontsluitingsweg Buizerd te benadrukken met een doorgaande bomenstructuur. Het groene en doorgaande karakter van de lange parkachtige ruimtes dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. De Strijpsebaan vormt een ontsluitingsweg in toekomstig nieuwbouwgebied en wordt verstrekt met een boomstructuur. Door wijkverbindende wegen te accentueren met flinke bomenrijen krijgt de wijk een sterkere binding met de rest van Veldhoven. Het historische Heikantsepad verbindt de wijken de Kelen en de Polders met elkaar en legt de verbinding met het buitengebied. De oude bomden langs deze weg geven de wijk een historisch karakter en dienen zoveel mogelijk beschermd en aangevuld te worden.

### *De Polders*

De wijk de Polders is voorzien van een duidelijke groenstructuur die uit kan groeien als een waardevolle en volwaardige structuur. Deze dient gehandhaafd te blijven. De landelijke gebieden aan de rand van de wijk dienen als waardevolle groene ruimten beschermd te worden. In de toekomst zal deze ruimte ingericht worden als stadspark. De bepalen voor een groot deel het oude historische karakter van deze wijk. Met name bij het buurtschap Muggenhol is de relatie tussen oude lintbebouwing en de achterliggende graslandjes bijzonder. De oude wegenstructuren dienen versterkt te worden met een continue boomstructuur, zodat dit ook bijdraagt aan de identiteit van de wijk. Daarnaast krijgen de ontsluitingswegen een krachtige structuur van grote bomen.





Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. In dit bestemmingsplan hebben de structurele groenelementen een specifieke groenbestemming gekregen. De overige groenelementen zijn toegestaan binnen de verkeersbestemming. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' wordt voldoende ruimte geboden voor de uitvoering van het hiervoor beschreven beleid.

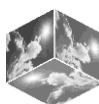
### 3.4.6 Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018

Doel van het landschapsbeleidsplan is om te komen tot een waardebeoordeling van het huidige landschap, waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een gefundeerde sturing plaats vinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de beleefbaarheid van het landschap voor de inwoners van Veldhoven worden vergroot.

De landschapsvisie geeft de richting aan waarin het landschap zich de komende 20 jaar zal ontwikkelen. De landschapsvisie is beschreven in een ruimtelijke, een ecologische en een functionele deelvisie.

In het landschapsbeleidsplan worden de volgende sterke punten samengevat:

- Gaaf geomorfologisch patroon als basis;
- Waardevol cultuurhistorisch landschap;
- Aanwezigheid van ruimtelijk en ecologisch zeer waardevolle gebieden;
- Aanwezigheid van ecologisch waardevolle structuren;
- De bijzonder goede landbouwgronden liggen geconcentreerd in twee complexen;
- Door grote afwisseling op een beperkt oppervlak is het landschap relatief aantrekkelijk.



Gezien het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan is er geen beïnvloeding van deze sterke punten te verwachten. Wel kan in onderhavig bestemmingsplan gestuurd worden op het oplossen van één van de knelpunten. Dit betreft het verdwijnen van de geleidelijke overgangen tussen stads/dorpsranden met het buitengebied door:

- De uitbreiding van de bebouwing;
- De recreatieve druk. Een harde stadsrand heeft geen bufferend vermogen zodat er geen plaats is voor stadsrandactiviteiten als maneges, volkstuinten, sportvelden, etc. waardoor deze functies elders een plek zoeken;
- Onaangenaam beeld vanuit het landschap. De illusie van landelijkheid is weg en de stad is zeer nabij.

Voor het plangebied is geldt de overgang van de bebouwde kom naar het omliggende landschap dan ook als aandachtspunt. De wens is om deze overgang geleidelijker te maken, door in de bebouwing al met beplanting (groenzones) te beginnen en dit aan te laten sluiten op de beplanting in het buitengebied. Onderhavig bestemmingsplan biedt binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' ruimte voor de gewenste overgangen.

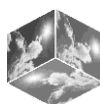
#### *3.4.7 Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven*

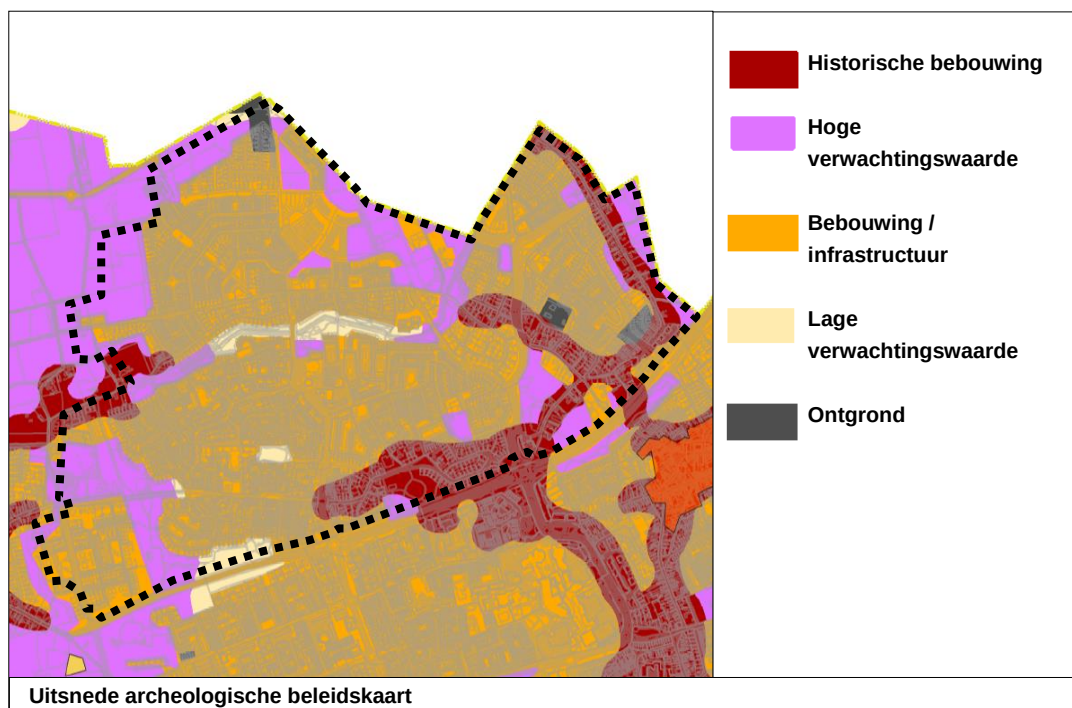
In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven is het gemeentelijk archeologiebeleid opgenomen. In deze nota worden beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van het Veldhoven is.

In de nota onder andere besproken op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke-orderings- en vergunningsverleningsproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeente met betrekking tot de archeologie heeft met de provincie en het Rijk en hoe er om gegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden of verwachtingen.

De historische linten van Berkt, Djept en Muggenhol vallen binnen de 'historische bebouwing'. Deze linten hebben een hoge archeologische verwachting voor met name de periode Bronstijd - Nieuwe tijd. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 75 m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

Met name aan de rand van het plangebied hebben de gronden een 'hoge verwachtingswaarde'. Het betreft gebieden met een hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> of groter of bij de ontwikkeling van plangebieden van 1000 m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.





Enkele gebieden, zoals bij de Rundgraaf en nabij de Heerbaan, hebben een 'lage verwachtingswaarde'. Binnen deze gebieden dient bij geplande bodemingrepen of bij ontwikkeling van plangebieden groter dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm–mv minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

Het merendeel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Bebouwing/Infrastructuur'. Deze gebieden hebben een lage archeologische verwachting wegens (sub)recente grootschalige verstoringen van de bodem. Bij de ontwikkeling van plangebieden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

Binnen het plangebied liggen drie locaties die zijn aangeduid als 'ontgrond'. Deze gebieden hebben geen archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Ter bescherming van de archeologische waarden gelden een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid), een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van bouwwerken.

Doordat in voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een



archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd, indien de bouwplannen en werkzaamheden omvangrijker zijn dan is voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

#### *3.4.8 Detailhandelsstructuurvisie*

De gemeente Veldhoven wil komen tot een heldere en uitvoeringsgerichte visie op de gewenste winkelstructuur tot 2015. Tevens is een doorkijk gewenst tot 2030 in verband met de ontwikkelingen die voortvloeien uit de woningbouwplanning, Bestuurlijk Overleg Randgemeenten, de Stadsvisie, het Regionaal Structuurplan en plannen bij buurgemeenten. De visie van de detailhandelsstructuur dient te voorzien in een breed gedragen kader dat richtinggevend is voor de gewenste ontwikkelingsrichting per winkelgebied.

Het winkelaanbod wordt hoofdzakelijk bepaald door één supermarkt. Met circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo is deze trekker van eigentijdse omvang. In de toekomst kan deze supermarkt een functie blijven vervullen voor de noordelijke woonwijken. Hiertoe is een uitbreiding van de supermarkt tot circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo noodzakelijk. Uitbreiding tot een volwaardig winkelcentrum zou te veel ten koste gaan van het functioneren van het City Centrum en is daarom ongewenst. Bovendien is de fysieke ruimte op deze locatie beperkt.

Op dit moment is de parkeerdruk rondom de supermarkt hoog. Recent heeft de uitbreiding van de supermarkt plaatsgevonden. Hiertoe is bovenop het bestaande pand een tweede bouwlaag voor de personeelsruimte gerealiseerd. Hierdoor is de gehele begane grond beschikbaar gekomen voor winkelvloeroppervlak. Deze uitbreiding is echter niet gepaard gegaan met een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

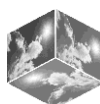
Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter en heeft geen invloed op het beleid uit deze structuurvisie. Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Centrum' is het mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen, zodat in de toekomst een eventuele uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij de supermarkt gerealiseerd kan worden.

#### *3.4.9 Nota Economisch Beleid Veldhoven*

De Nota Economisch Beleid Veldhoven geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. Er is een bondige analyse gemaakt van de huidige situatie (economische structuur, werkgelegenheidsgroei, werkloosheid, regionale beschikbaarheid bedrijventerreinen), relevante trends, sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse).

In de visie wordt de economie gezien als een belangrijke drager van de stedelijke ontwikkeling. De lokale economie is de drager van de andere pijlers van de stad, de huisvestingsfunctie en de verzorgingsfunctie, die daardoor kunnen worden betaald.

Vooraf bedrijven die hun producten buiten de regio afzetten (stuwende bedrijven) zijn hierbij van belang. De economie laat zich niet direct sturen door gemeentelijk beleid, maar de gemeente kan er wel zorg voor dragen dat de juiste voorwaarden worden gecreëerd



waaronder bedrijven kunnen functioneren. Een duurzame economische ontwikkeling is voor Veldhoven daarbij een belangrijke basisvoorwaarde. Duurzaamheid heeft hierbij niet alleen betrekking op ecologische waarden, maar zeker ook op sociale, culturele en economische waarden.

De strategische visie concentreert zich op vier thema's:

- Economische structuur;
- Ruimte voor bedrijven;
- Detailhandel;
- Arbeidsmarkt en onderwijs.

De volgende strategische doelstellingen worden onderscheiden:

- Verbreding van de economische structuur en het profileren van Veldhoven als vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven;
- Primair inzetten op het stimuleren van starters, spin offs van gevestigde bedrijven en het binden van de gevestigde bedrijven.
- Voldoende ruimte voor bedrijvigheid op formele werklocaties en verspreid op kleinschalige locatie in de stad;
- Een evenwichtige detailhandelstructuur voor de gehele stad met aandacht voor het City Centrum;
- Bijdragen aan de afstemming van verschillende acties op het gebied van scholing en arbeidsmarkt.

In de nota is elke doelstelling in een aantal concreet uit te voeren acties uitgewerkt. Er zijn geen acties opgenomen die specifiek op onderhavig bestemmingsplan van toepassing zijn.

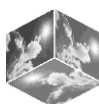
#### *3.4.10 Milieubeleidsplan 2010-2014*

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2010 het Milieubeleidsplan vastgesteld. Dit plan zet in op een duurzame ontwikkeling van Veldhoven. Deze ontwikkeling vraagt op diverse fronten een andere wijze van werken – een transitie- van de gemeente Veldhoven. In dit milieubeleidsplan is de transitieopgave beschreven. Het plan bevat de milieu- en duurzaamheidsambities voor 2030 en de beleidskaders voor de komende vier jaren.

In het milieubeleidsplan staat het begrip ontwikkeling centraal. Naast een duurzame ontwikkeling wil de gemeente Veldhoven inzetten op een ontwikkeling waarbij mensen en instanties uit Veldhoven en de regio nadrukkelijker betrokken worden bij het vormgeven en invullen van het Veldhovense milieubeleid. Dit betekent onder andere dat het milieubeleidsplan nog niet gedetailleerd vastlegt wat er de komende vier jaar moet gebeuren. In het plan zijn wel de kaders waarbinnen de ontwikkelingen vorm moeten beschreven en zijn diverse handvaten geschetst.

Naast de doelstellingen voor de komende vier jaren is in het plan tevens een doorkijk gegeven naar de ambities voor 2030.

De kaders uit het milieubeleidsplan zullen de komende vier jaren door middel van jaarlijkse uitvoeringsprogramma's verder ingevuld gaan worden. Het milieubeleidsplan vormt daarmee als het ware het startdocument om samen met de Veldhovense gemeenschap – en in nauwe samenwerking met de regio- vorm te geven aan een duurzame ontwikkeling



van de gemeente. Om deze invulling ook mogelijk en effectief te laten zijn, zal op basis van dit plan een monitoringsplan en-programma worden ontwikkeld, zodat de inspanningen en resultaten van het milieubeleidsplan inzichtelijk zullen zijn en indien dit nodig mocht blijken, beleid kan worden bijgesteld, via de jaarlijkse verslaglegging en programmering.

Voor het milieubeleidsplan zijn enkele 'leidende principes' (duurzame ontwikkeling, bewustwording, betrokkenheid en participatie, basisbouwstenen op orde) en 'speerpunten' (klimaat en energie, biodiversiteit) benoemd. De leidende principes bepalen met name de wijze waarop de gemeente invulling zal geven aan het gemeentelijk beleid en de projecten en taken. Alle projecten, activiteiten en beleidsnota's worden gestuurd door deze principes.

#### *3.4.11 Bluswatervoorziening*

In de 'Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid Veldhoven' heeft de brandweer van Veldhoven regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven.

#### *3.4.12 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2010-2015)*

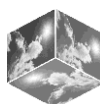
Het V-GRP (verbreed GRP) beschrijft het beleid van de gemeente Veldhoven ten aanzien van het stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig, bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat.

In de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken (Wet gemeentelijke watertaken; Wgw) die per 1 januari 2008 van kracht is (opgenomen in de Waterwet) worden drie zorgplichten beschreven:

1. Zorgplicht (stedelijk) afvalwater;
2. Zorgplicht hemelwater (nieuw);
3. Zorgplicht grondwater (nieuw).

Het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan legt vast hoe de gemeente invulling geeft aan deze drie zorgplichten en heeft een looptijd van 2010 tot 2015. Voorheen dienden rioolstelsels het doel van het verbeteren van de volksgezondheid en het voorkomen van emissies naar de omgeving. Door de integratie met andere watertaken dient tegenwoordig ook aandacht te worden gegeven aan thema's als wateroverlast als gevolg van klimaatverandering, grondwateroverlast en ontvlechting van schone en verontreinigde waterstromen zodanig dat een gezond en duurzaam watersysteem niet onder druk komt te staan. Afvalwater-, hemelwater- en ontwateringstelsels in de gemeente Veldhoven zijn daarbij middelen in de voortdurende opgave om het bebouwde stedelijke gebied en de natuurlijke omgeving op elkaar af te stemmen.

Bij alle uitbreidingen en herinrichtingsgebieden zowel voor woningen als voor bedrijven wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.



## HOOFDSTUK 4 Milieu- & omgevingsaspecten

### 4.1 Milieu

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

#### 4.1.1 Geluid

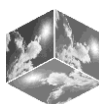
Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij een dergelijk onderzoek wordt uitgegaan van een wettelijk voorkeursgrenswaarde als grenswaarde. De Wet geluidhinder biedt ook de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen.

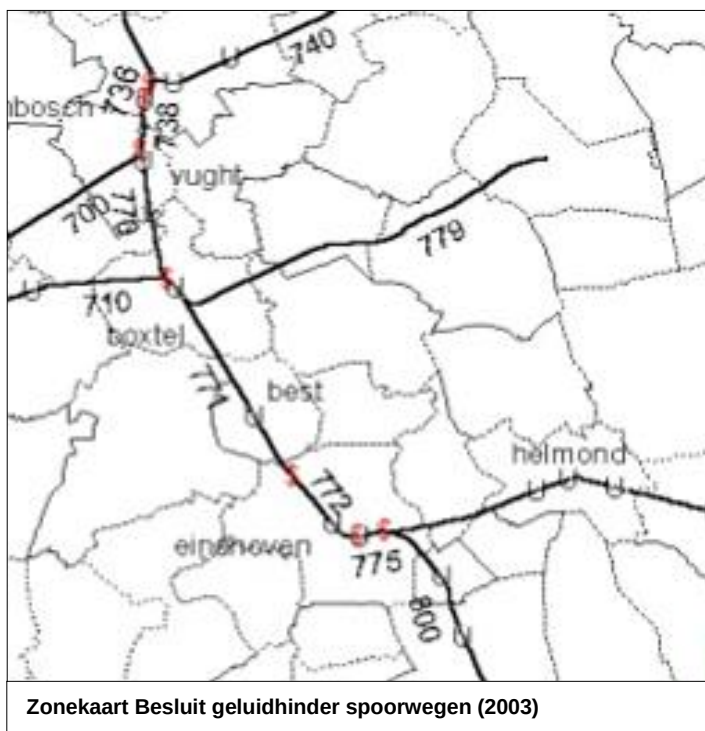
#### *Spoorweglawaaai*

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor spoorverkeer houdt in dat langs een spoorweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt onder andere in de volgende situaties:

- realisatie van een geluidsgevoelige bestemming in de zone via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit)
- de aanleg van een spoorweg mogelijk maken via een ruimtelijk besluit (tracébesluit / bestemmingsplan/projectbesluit)
- de wijziging van een bestaande spoorweg in het kader van de Wgh (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit)

In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone een basisbeschermingsniveau, dit is de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag gemotiveerd een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare (grens)waarde.





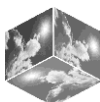
De geluidzone van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied is, conform de kaart van 1 september 2003 behorende bij Besluit geluidhinder spoorwegen, 700 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is op een afstand van ruim 1.250 meter van het spoor gelegen. Derhalve vormt de geluidzone van het spoor geen belemmering voor eventuele nieuwe geluidsgevoelige objecten. In dit conserverend bestemmingsplan hoeft verder ook geen rekening te worden gehouden met de geluidzone van het spoor.

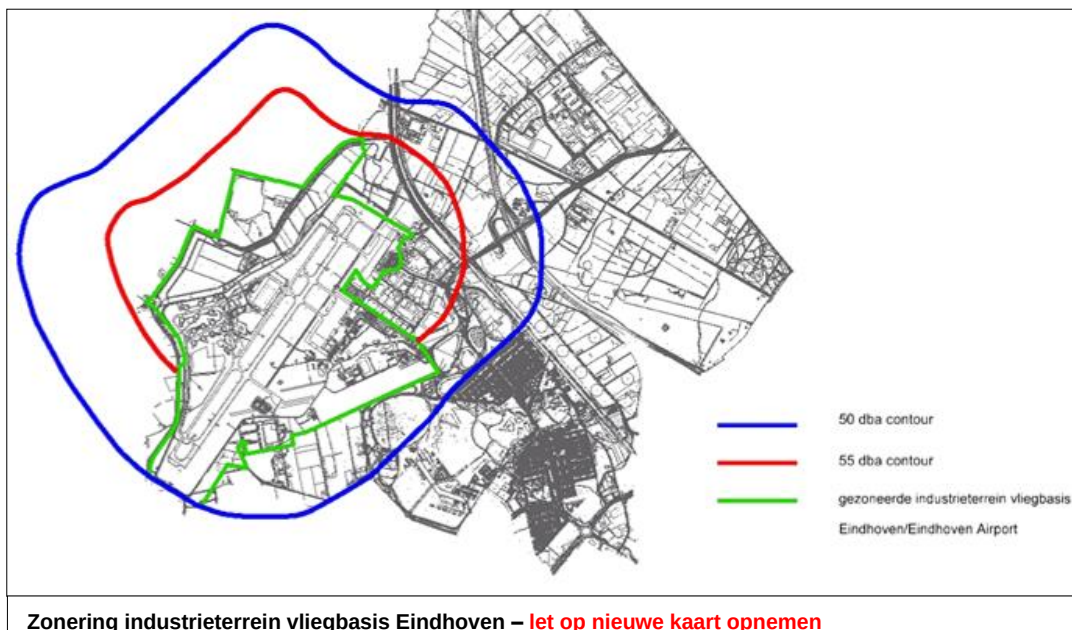
#### *Wegverkeerslawaaai*

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone een beschermingsniveau van 48 dB, dit is de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare (grens)waarde.





De hoogte van deze maximaal toelaatbare (grens)waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied.

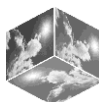
De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. De omvang van de zone voor de verschillende situaties is in de Wgh aangegeven.

In of nabij het plangebied zijn meerdere wegen gelegen die bestaan uit een of twee rijstroken en waar de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur of 70 km/uur is. Voor dergelijke wegen geldt een geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder. Binnen deze zones dient bij de ontwikkeling van een geluidgevoelig object onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting ter plaatse van het object. Onderhavig bestemmingsplan voorziet echter niet in ontwikkelingen.

#### *Industrielawaai*

Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein Flightforum gelegen. Dit industrieterrein is echter geen gezoneerd industrieterrein als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Ten noorden van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn enkele woonvriendelijke bedrijfskavels gerealiseerd. Deze strook met uitsluitend kleinschalige bedrijfsbebouwing in combinatie met een dienstwoning fungeert als buffer tussen het Flightforum en de woonwijk.

Ingevolge de Wet geluidhinder moeten woningen als geluidgevoelige bestemmingen worden beschouwd, waarvoor een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van toepassing is. Voor dienstwoningen bij bedrijven gelden soepelere normen om te bouwen binnen de



geluidscontour van 50 dB(A) dan bij woningbouw sec. Via de milieuvergunning wordt geregeld dat de bedrijven geen overlast naar deze woningen mag veroorzaken.

Op grotere afstand van het plangebied is het gezoneerde bedrijventerrein 'vliegbasis Eindhoven' gelegen. Een klein deel van het noordelijk plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A) zonegrens van het gezoneerd industrieterrein vliegbasis Eindhoven. In de regels en verbeelding is hiermee rekening gehouden. Voor dit plandeel zijn geen ontwikkelingen voorzien c.q. meegenomen. Met betrekking tot industrielawaai zijn er derhalve geen belemmeringen.

#### *Luchtverkeerslawaaï*

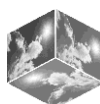
##### Luchtvaartwet

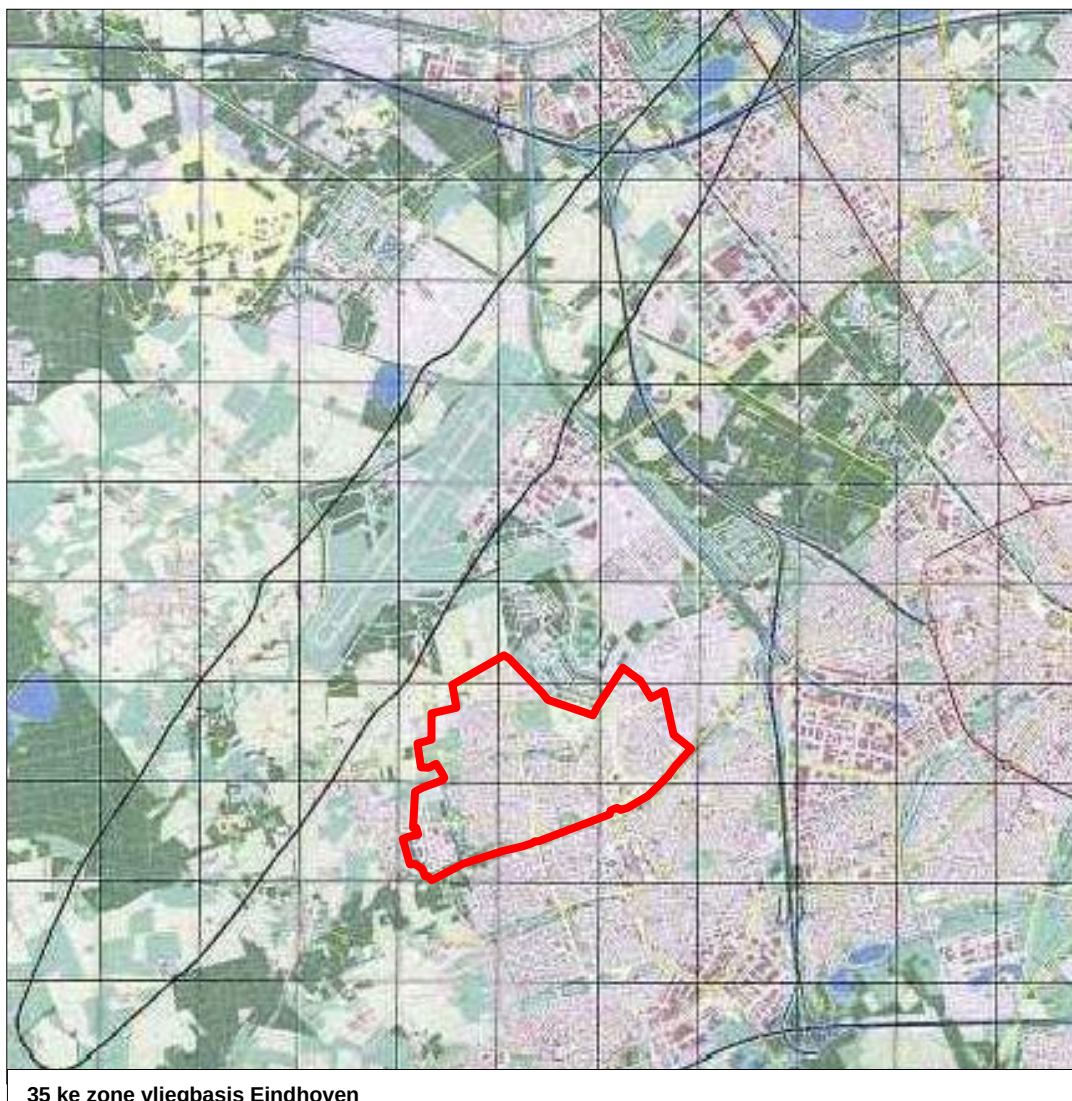
Ingevolge de luchtvaartwetgeving gelden als gevolg van vliegbewegingen geluidscontouren rondom luchthavens. Het luchtvaartterrein Eindhoven is een militair luchtvaartterrein met medegebruik door de burgerluchtvaart. Onder (het inmiddels vervallen) artikel 25a van de Luchtvaartwet dient in de aanwijzing van het luchtvaartterrein de geluidszonering te worden vastgesteld. De vaststelling van een geluidszone doelt niet alleen op het beperken van geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van het luchtvaartterrein, maar ziet ook op beperkingen ten aanzien van te realiseren of bestaande bestemmingen (geluidsgevoelige gebouwen) binnen de betreffende zone. Met het aanwijzingsbesluit uit 2007 was de 35 Ke-geluidszone rond dit luchtvaartterrein vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. Deze geluidszone is echter op 5 augustus 2009 vervangen door een tijdelijke geluidszone na gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit.

##### Tijdelijke geluidszone

Op 5 augustus 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) de geluidszone (bijlage I) die in het aanwijzingsbesluit is vastgelegd vernietigd. De ABRvS oordeelde dat het aanwijzingsbesluit, voor zover het de vaststelling van de geluidszone betreft, niet berustte op een deugdelijke motivering. Vanwege de gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit zou een situatie ontstaan waarin in het geheel geen geluidszone voor het luchtvaartterrein Eindhoven zou gelden. Om deze ongewenste situatie te voorkomen, heeft de ABRvS middels een voorlopige voorziening op basis van nieuwe berekeningen een geluidszone vastgesteld. Op deze manier blijven de beperkingen met betrekking tot het gebruik van het luchtvaartterrein gelden. De geluidszone zoals vastgesteld door de ABRvS is te vinden in onderstaande figuur. Zolang geen nieuw aanwijzingsbesluit tot stand komt, vormt deze zone het kader voor de geluidsbelasting.

Vanwege de onlosmakelijke samenhang tussen het Besluit over de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit en het aanwijzingsbesluit zelf heeft de ABRvS eerstgenoemd Besluit volledig vernietigd. Als gevolg van deze vernietiging is de verplichting weggefallen om de geluidszone planologisch vast te leggen. In bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de beperkingen die voortvloeien uit de geluidszone die op dit moment geldt voor luchtvaartterrein Eindhoven. Om deze reden worden geluidsgevoelige functies in deze zone expliciet uitgesloten.





**35 ke zone vliegbasis Eindhoven**

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 Ke-contour die behoort bij de geluidszone zoals deze op 5 augustus 2009 door de ABRvS middels een voorlopige voorziening is vastgesteld. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van karakter is en er niet wordt voorzien in nieuwe geluidsgevoelige functies, staat het aspect luchtvaartlawaai de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

#### *Gevolgen bestemmingsplan*

Ter plaatse van de bestaande woningen (geluidgevoelige objecten) binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en binnen de verschillende geluidszones wordt voldaan aan de normen die voor deze woningen in het verleden zijn vastgesteld.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waar dus geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen mogelijk worden gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk om de geluidssituatie nader te onderzoeken.



Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen dient rekening te worden gehouden met de in deze paragraaf besproken geluidszones en ke contouren. Het is niet noodzakelijk om de betreffende geluidszones en contouren op de verbeelding op te nemen aangezien deze reeds via andere wet- en regelgeving als toetsingskaders worden gebruikt.

#### 4.1.2 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijnstof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

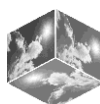
Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

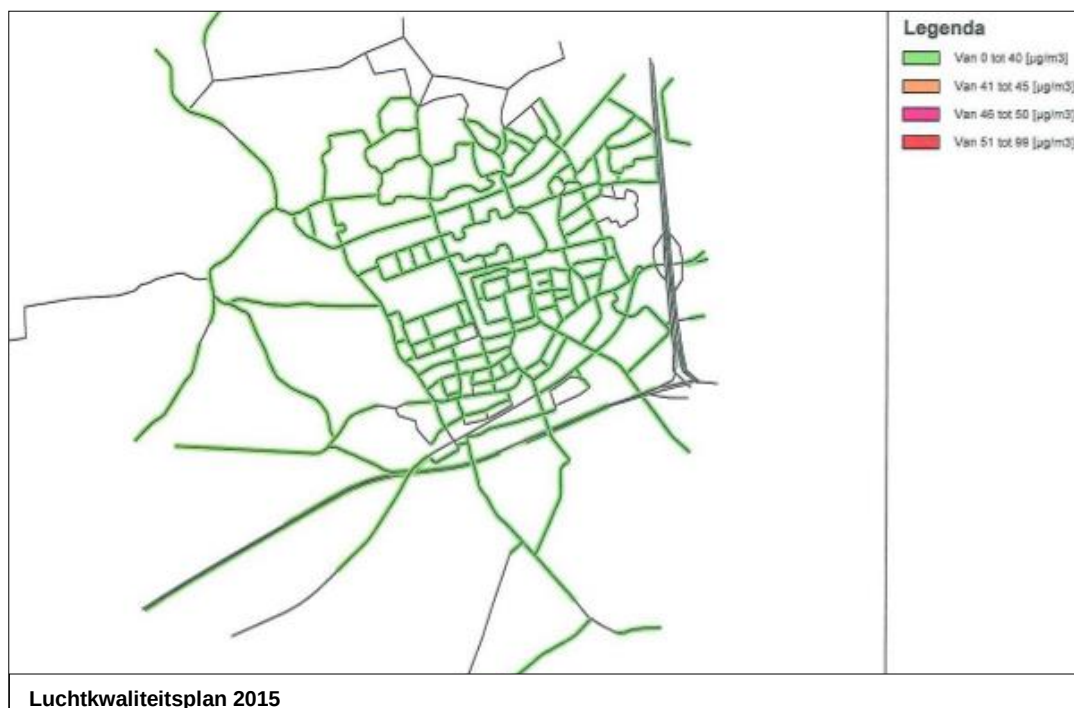
Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Uit de Monitoringstool NSL2011 blijkt dat binnen Veldhoven enkele (potentiele) knelpunten zijn met betrekking tot NO<sub>2</sub>. Het gaat hierbij om locaties op korte afstand van de Rijkswegen A2 en A67.

Samengevat kan worden gesteld dat het bevorderen van de doorstroming (op de knelpuntwegen) en het stimuleren van schoner vervoer de belangrijkste maatregelen zijn om de luchtkwaliteit in Veldhoven te verbeteren. Zeer lokaal zullen de andere maatregelen die in het Luchtkwaliteitactieplan zijn opgenomen hier nog een extra bijdrage aan leveren.

Op basis van de in ontwikkeling zijnde wet- en regelgeving (Wet Luchtkwaliteit) kan (naar verwachting) bij alle projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, in de toekomst een luchtkwaliteitstoets achterwege blijven. Wel moet telkens worden aangetoond dat er inderdaad sprake is van een project dat binnen de daarvoor gestelde grenzen blijft. Op de toekomstige wet- en regelgeving kunnen we helaas nog niet anticiperen.





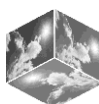
Daarom zullen we voorlopig nog elk plan toetsen aan de luchtkwaliteitseisen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005, met dien verstande dat we ook telkens zullen wijzen op de maatregelen die we op basis van dit Luchtkwaliteitsonderzoek en het Luchtkwaliteitactieplan gaan treffen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging die zouden kunnen leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.

#### 4.1.3 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM (tegenwoordig IenM) beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving.



Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid echter opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook 'Bedrijven en milieuzonering', VNG). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geuremissieconcentratie voor bestaande situaties.

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv – 1 januari 2007) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Tevens biedt de wet de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. De gemeente Veldhoven heeft in 2007 een quickscan voor het toepassen van de Wet geurhinder en veehouderij laten uitvoeren.

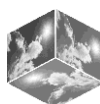
De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Binnen het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen intensieve veehouderijbedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Er zijn dan ook geen geurbelastende (agrarische)bedrijven in of nabij het plangebied aanwezig. Indien dergelijke bedrijven zich in de toekomst in de nabijheid van het plangebied willen vestigen zal de geurbelasting op de geurgevoelige objecten binnen het plangebied onderzocht moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter. Nieuwe geurgevoelige objecten zijn niet voorzien. Het aspect geur behoeft dan ook geen nader onderzoek.

#### *4.1.4 Bodem*

De Nota Bodembeheer van de gemeente Veldhoven is afgestemd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Voor het vastleggen van bestaande situaties is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Gezien het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.



#### *4.1.5 Externe veiligheid*

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

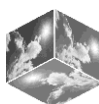
- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

#### *Inrichtingen*

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Wel is een risicovolle inrichting aanwezig aan de Planetenlaan 28 (Stichting Severinus) vanwege de aanwezigheid van een hypochloriet tank. Dit betreft een vloeistof die giftige gassen kunnen vormen. De risicocontour van deze inrichting is echter gelegen op de terreingrens van de betreffende inrichting. Deze is dan ook niet van invloed op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

#### *Munitieopslag defensie*

Op het terrein van de Vliegbasis Eindhoven is een munitieopslag van Defensie gelegen. Voor de opslag van munitie gelden strenge veiligheidseisen, welke onder andere betrekking hebben op het gebied rondom de munitieopslagplaatsen – de zogenaamde veiligheidszones. Het beleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is nog niet in wettelijke regelingen vastgelegd. Daarom moet het bevoegd gezag in kwestie het beleid van geval tot geval implementeren; dit gebeurt via een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De basis voor het veiligheidsbeleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is de Nato-richtlijn Allied Ammunition Storage and Transportation Publication (AASTP-1) en het eind jaren '80 geformuleerde beleid voor opslag van munitie bij Defensie (circulaire Van Houwelingen). Dit beleid gaat uit van maximale veiligheid door het hanteren van effectafstanden. Bij het hanteren van effectafstanden is het maximaal optredende effect bepalend, niet de kans dat dit effect optreedt. Rond de munitieopslag worden drie veiligheidszones onderscheiden. Voor het bestemmingsplan is de buitenste contour munitiezonering, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven van belang, zoals aangeduid op de verbeelding. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies of gordijn gevelconstructies en gebouwen met een zeer grote glasoppervlakte, waarin zich regelmatig mensen bevinden.



#### *Transport gevaarlijke stoffen over de weg*

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Weg, Spoor en Water voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet. In de nabijheid van het plangebied is de rijksweg A2 gelegen.

Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit houdt in dat de gemiddelde afstand  $PR 10^{-6}$  van 0 meter moet worden aangehouden in het kader van het plaatsgebonden risico. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen op een afstand van ruim 900 meter van de A2. De risicocontouren hebben dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Er geldt voor de A2 en de A67 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de rand van de weg en een groepsrisicozone van 200 meter rond de weg.

#### *Transport gevaarlijke stoffen middels buisleidingen*

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone.

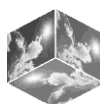
Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

In een aantal situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied ligt buiten de grens waarbij het  $PR 10^{-8}$  per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde, of;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.



Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen. Wanneer een planvaststelling leidt tot een verhoging van het GR met meer dan 10% of een overschrijding van de oriënterende waarde worden ook de volgende aspecten verantwoord:

- de maatregelen die door de exploitant worden genomen ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR en de voor- en nadelen daarvan;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

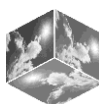
In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, dient tevens een belemmeringenstrook bestemd te worden. De betreffende leidingen en daarbij behorende beschermingszones worden in dit bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'Leiding'. Binnen deze strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Zoals uit de kaarten bij de Beleidsvisie externe veiligheid (juli 2008) van de gemeente Veldhoven op te maken valt zijn er in het noorden van het plangebied twee hogedruk (40 bar) aardgastransportleidingen aanwezig. Ten aanzien van deze leiding dient een kwantitatieve risicoanalyse te worden uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de leidingen onderzocht te worden. Naar verwachting zal er vanuit de aanwezige gasleidingen geen PR  $10^{-6}$  contour over (beperkt) kwetsbare objecten liggen. Dit zal in het onderzoek bevestigd moeten worden. Het groepsrisico zal de oriëntatiewaarde van 0,1 met betrekking tot het groepsrisico dan ook niet overschrijden. Aangezien de overschrijding (naar verwachting) minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt en er sprake is van een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor een stijging of overschrijding van het groepsrisico te verwachten is, kan dan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Door Oranjewoud/SAVE is een risico-inventarisatie uitgevoerd naar de in de gemeente Veldhoven aanwezige buisleidingen (bijlage 1). Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige twee hogedrukaardgastransportleidingen is geconstateerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en dat er geen sprake is van een groepsrisicoaandachtpunt.

#### *Opslag ontplofbare stoffen*

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd. In het plangebied is aan de Polderstraat 17 Groenrijk De Heikant) een locatie aanwezig ten behoeve van de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-vuurwerkopslag'.



#### *Gevolgen bestemmingsplan*

Zoals hierboven al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn geen (nieuwe) ontwikkelingen voorzien en er bevinden zich geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de zone van een risicobron. Er geldt dan ook geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het plaatsgebonden risico is gewaarborgd. Bij ontwikkelingen dient voldaan te worden aan het beleid dat vertaald is in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veldhoven.

#### *4.1.6 Funnel, IHCS en ILS*

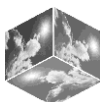
Voor het veilig afwikkelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving van een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrijevlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

##### *Funnel*

De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. In elke baanrichting landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 meter.

##### *IHCS*

Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 meter en een straal van 4 km rond de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontaal vlak is een conisch vlak gelegen,



waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 meter. De maximale toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 meter.

Het plangebied is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel gelegen – maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van het IHCS. In het gebied van de (funnel en het) IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. De IHCS leidt voor het plangebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte, daar deze binnen de betreffende bestemmingen reeds lager is dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS.

#### *Instrument Landing System (ILS)*

De vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een ILS. Het ILS heeft tot doel het nauwkeuriger uitvoeren van een nadering onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt en is gelegen over de start- en landingsbaan en aangrenzende gronden. Twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de hoogte 20 meter bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 meter op een afstand van 6 km.. De genoemde hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan – NAP + 22,4 meter.

Het gezamenlijke gebied rond een luchtvaartterrein dat wordt gevormd door de obstakelvrije vlakken van de funnel en IHCS én de verstoringgebieden in het kader van het ILS wordt het obstakelbeheergebied genoemd<sup>1</sup>. In het verstoringgebied van het ILS moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten indien de toelaatbare hoogte wordt overschreden, welke wordt toegestaan op basis van de zonering zoals onderstaand beschreven. Het plangebied bevindt zich volledig binnen de verstoringgebieden van het ILS.

Een klein deel van het plangebied is in de ILS gesitueerd. Om een verstoring van de ILS te voorkomen en daarmee de veiligheid te waarborgen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen om beperkingen aan te brengen in de toelaatbare hoogten van objecten voor zover gesitueerd binnen de ILS (artikel 32.1 van de planregels).

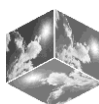
#### *4.1.7 Bedrijven en milieuzonering*

##### *Agrarische bedrijven*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen agrarische bedrijven. Wel is er een kwekerij gelegen aan de St. Jorisstraat 50, waarvoor een aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten (woningen) geldt.

---

<sup>1</sup> Zie beleidsbrief DRMV/2006021602 van het Ministerie van Defensie “Maximaal toelaatbare hoogte van objecten in de omgeving van het luchtvaartterrein en radars” – 27 oktober 2006.



### *(Niet-agrarische) bedrijvigheid*

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof(luchtkwaliteit), geluid en gevaar. In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is op deze aspecten reeds ingegaan.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstanden lijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit bestemmingsplan gehanteerd.

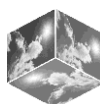
De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Binnen het plangebied is een bedrijfsbestemming opgenomen voor bestaande bedrijven aan de Polderstraat 72 en 86, Muggenhol 13a, 17b, 40 en 50, de Grenswal 20 en Zandven 2 t/m 14. Op het bedrijventerrein Zandven is nieuwvestiging binnen het bouwvlak en binnen de toegestane milieucategorie nog mogelijk. Dit zijn alleen bedrijven uit maximaal milieucategorie 2. Hogere milieucategorieën zijn hier niet toegestaan.

De bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 kunnen in principe overal in het plangebied worden toegestaan. Vanuit deze bedrijven is hinder naar omliggende woningen over het algemeen eenvoudig te voorkomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in deze categorieën derhalve direct toegestaan.

## **4.2 Water**

### *4.2.1 Inleiding*

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.



#### 4.2.2 Watertoets

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.

Het grondgebied van de gemeente Veldhoven valt binnen het werkgebied van Waterschap De Dommel. In het kader van de watertoets is onderhavige paragraaf voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Op 2 oktober 2012 is door het watertoetsloket een advies gegeven ten aanzien van de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer, zoals die zijn opgenomen in deze waterparagraaf. De brief met het positieve wateradvies is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

#### 4.2.3 Waterbeleid

##### *Waterbeheerplan*

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het Waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het waterbeheerplan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In de projecten worden de doelen uitgewerkt van dit waterbeheerplan in concrete maatregelen.

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

De volgende indeling in thema's is gemaakt:

- Droge voeten:

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

- Voldoende water:

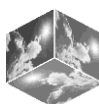
Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan.

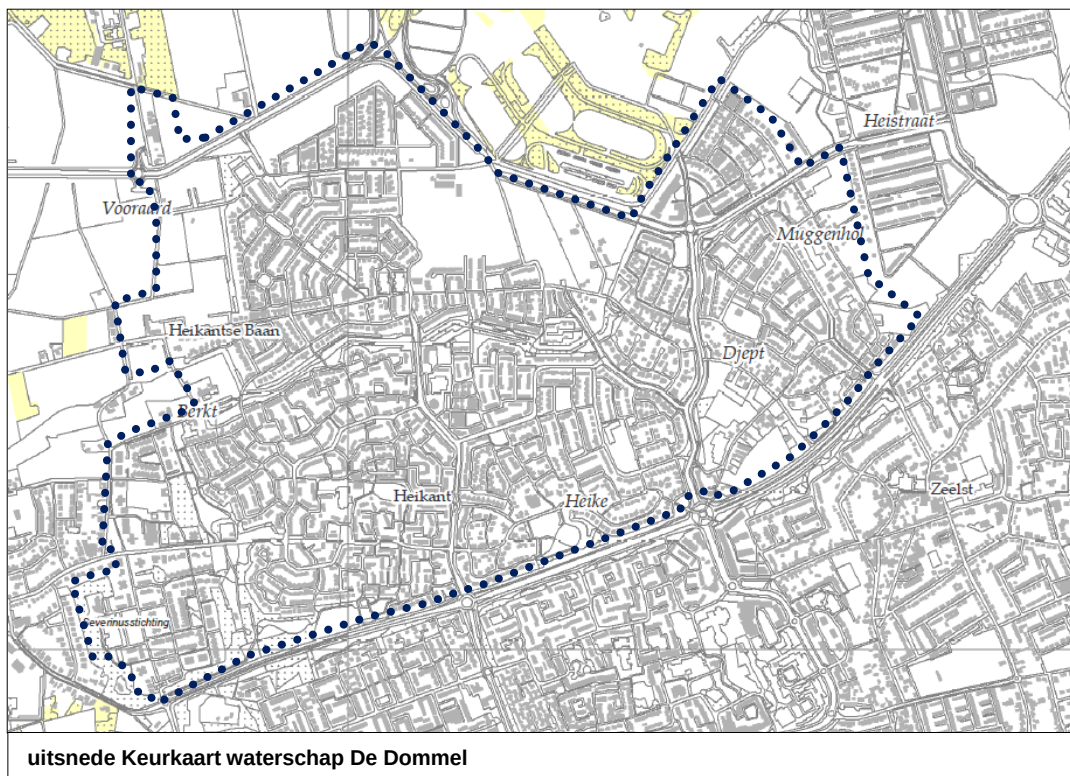
- Natuurlijk water:

Voor het thema Natuurlijk water wordt de inrichting en het beheer van de watergangen gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en uit de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

- Schoon water:

Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Gezamenlijke optimalisatiestudies worden uitgevoerd en afspraken worden





- Schone waterbodem:

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt er gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

- Mooi water:

Voor Mooi water worden, bij inrichtingsprojecten van het Waterschap, de waarden van water voor de mens vergroot. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

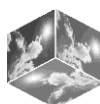
#### *Kadernota Stedelijk Water*

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Met stedelijk water bedoelen we grond- en oppervlaktewater in het gebouwde gebied, inclusief relevante bebouwing en industrie terreinen in het buitengebied. Daarmee vallen ook dorpskernen binnen de reikwijdte van deze nota.

#### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Waterschap De Dommel heeft, samen met waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. Deze notitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal



bouwen'. Bovendien geeft de notitie (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets.

Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.

Het waterschap gaat uit van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal' heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

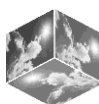
#### *Keur oppervlaktewateren*

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel' van toepassing.

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder instemming van het waterschap De Dommel.

Daarnaast is het plaatsen van bouwwerken en bomen binnen 5 meter en het plaatsen van overige obstakels binnen 4 meter uit de insteek van watergangen, welke in het beheer en onderhoud zijn van waterschap De Dommel, alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap. Binnen 25 meter vanaf de insteek van watergangen met de functie waternatuur mogen er geen bouw- en graafwerkzaamheden worden verricht.

Hydrologische gevoelige delen van het beheersgebied zijn op bij de keur behorende keurkaarten aangewezen als keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden. Attentiegebieden komen niet voor in of in de nabijheid van het plangebied. Ten noorden en ten westen van het plangebied zijn enkele locaties, in het buitengebied, aangeduid als keurbeschermingsgebied. Voor deze gebieden geldt een anti-verdrogingsbeleid gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Het plangebied zelf valt buiten een keurbeschermingsgebied, derhalve wordt dit niet verder in het bestemmingsplan opgenomen.



### *Gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

#### *4.2.4 Bodem en watersysteem*

##### *Bodem*

De bodem bij Veldhoven bestaat voornamelijk uit dekzanden (Pleistoceen). De hogere delen zijn droog en bestaan uit fijn zand. Vaak zijn deze gronden (oude bouwlanden) eeuwenlang opgehoogd met potstalmest, waardoor de bovenste laag (dikte > 50 cm) zeer humusrijk is. Andere delen van deze hoge gronden zijn, nadat de heide ontgonnen is, eeuwenlang bebost geweest en zijn daardoor juist vrij humusarm. Lagere delen van het landschap bestaan uit nat en zeer gemengd zand (Holoceen). Deze gronden zijn in de buurt van de dorpen ook bemest met potstalmest en hebben daardoor een matig dikke humusrijke bovengrond.

De (beek)dalen vormen een onderdeel van deze gronden. Op sommige plaatsen bevatten deze dalen oude klei in de ondergrond, zoals het beekdal van Run, Bruggerijt en Rundgraaf. Alleen in het Goor komt veen in de ondergrond voor. In de loop van het Holoceen zijn, door het platbranden van bossen en steken van plaggen, zanden gaan stuiven, waardoor stuifzandgebiedjes als de Vlasrootvennen zijn ontstaan. De overgangen van de hogere gronden naar de lager gelegen beekdalen bestaan uit tamelijk droog fijn zand, vaak vergraven of ook kunstmatig opgehoogd (potstalmest). Dit zijn de reliëfrijkste gebieden.

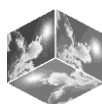
##### *Watersysteem*

Het watersysteem in de gemeente Veldhoven wordt bepaald door de beken, de vele sloten in de beekdalen en door enkele vennen op de hogere gronden. De grondwaterstand is over het algemeen laag. De hoogste grondwaterstand (GWT II) komt voor in het beekdal van Gender en in de beekdalen van Poelenloop, Run en Dommel (GWT III). De diepste grondwaterstanden (GWT VII) worden aangetroffen in het gebied rond Zandoerle, ten noordoosten van Halfmijl, ten noorden van Oerle, tussen Gender en Run en rond de Vlasrootvennen. Hier treedt wegzijging van het regenwater op, dat na zeer lang verblijf in diepe watervoerende lagen in de beekdalen weer opkwelt. Door de diepe ontwatering van de landbouwgronden en de snelle afvoer van het water in sloten en beken overheerst verdroging in het hele gebied. Dit gecombineerd met intensief onderhoud van de oevers zorgt ervoor dat er nauwelijks kwelvegetaties worden aangetroffen.

Leemlagen in de ondergrond van de beekdalen kunnen in de winter zorgen voor schijngrondwaterspiegels met (grond)wateroverlast tot gevolg, terwijl in de zomer dus juist verdroging optreedt. De diepe grondwaterstanden in het gebied de Grote Aard komen vooral door de sterke wateronttrekking in het waterwingebied ten noorden van Halfmijl.

##### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van de waterloop De Rundgraaf. Deze waterloop vormt de scheiding tussen de wijken De Kelen (aan de



noordzijde) en de Heikant en De Polders (aan de zuidzijde). Ten noorden van de meest recente planmatige uitbreidingen zijn, langs de Meerhovendreef, bergingssloten aangelegd waarin het regenwater uit deze woonwijken wordt opgevangen.

#### *4.2.5 Riolering*

Binnen de gemeente Veldhoven is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioleringssysteem. De recente uitbreidingsgebieden zijn van een gescheiden rioolstelsel voorzien. De nieuwe uitbreidingsgebieden en woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel en worden aangesloten op het huidige systeem.

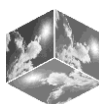
Bij alle uitbreidingen en herinrichtingsgebieden zowel voor woningen als voor bedrijven wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente het beleid schone en vuile waterstromen te ontvlechten. Het afvalwater wordt in een apart systeem ingezameld en getransporteerd naar de RWZI. Het regenwater wordt ook apart ingezameld en geïnfiltreerd dan wel afgevoerd naar open water. Alleen als dit beleid niet doelmatig is kan gekozen worden voor alternatieve systemen bijvoorbeeld wanneer lokaal geen water kan worden geïnfiltreerd vanwege de bodemgesteldheid of omdat de bovenwijkse afstand naar oppervlaktewater te groot is. Indien zich binnen de gemeente de komende jaren herinrichtingsprojecten voordoen dan zal de gemeente op basis van de kwaliteitstoestand van het rioolstelsel afwegen of vroegtijdige vervanging en ontvlechting van hemelwater en afvalwater verstandig is.

#### *4.2.6 Invloed bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is een beheerplan, waarbij slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Voor zover er nieuw bebouwing kan worden gerealiseerd, is dit mogelijk op basis van eerder gevoerde planprocedures waarin de afweging met betrekking tot de waterhuishouding heeft plaatsgevonden. De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord', zijn nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Voor de betreffende gebieden dient een watertoets opgesteld te worden wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden.



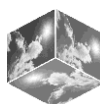


#### 4.3 Flora- en fauna

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.



Binnen het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het gebied 'Kempenland-West'. De afstand tot dit gebied is echter ruim 3 kilometer.

Binnen het plangebied is de EHS niet aanwezig. Deze bevindt zich wel net ten noorden van het bestemmingsplan. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn gevolgen voor de Natura 2000 gebieden, de EHS of de aanwezige flora- en fauna in het plangebied niet te verwachten. Er worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op de eventueel aanwezige natuurwaarden in of nabij het plangebied. Bij eventuele ontwikkelingen via afwijking of wijziging van het bestemmingsplan dient een afzonderlijke afweging te worden gemaakt waarbij wordt beoordeeld of flora en fauna-aspecten in het geding zijn.

#### **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

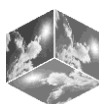
##### **4.4.1 Cultuurhistorie**

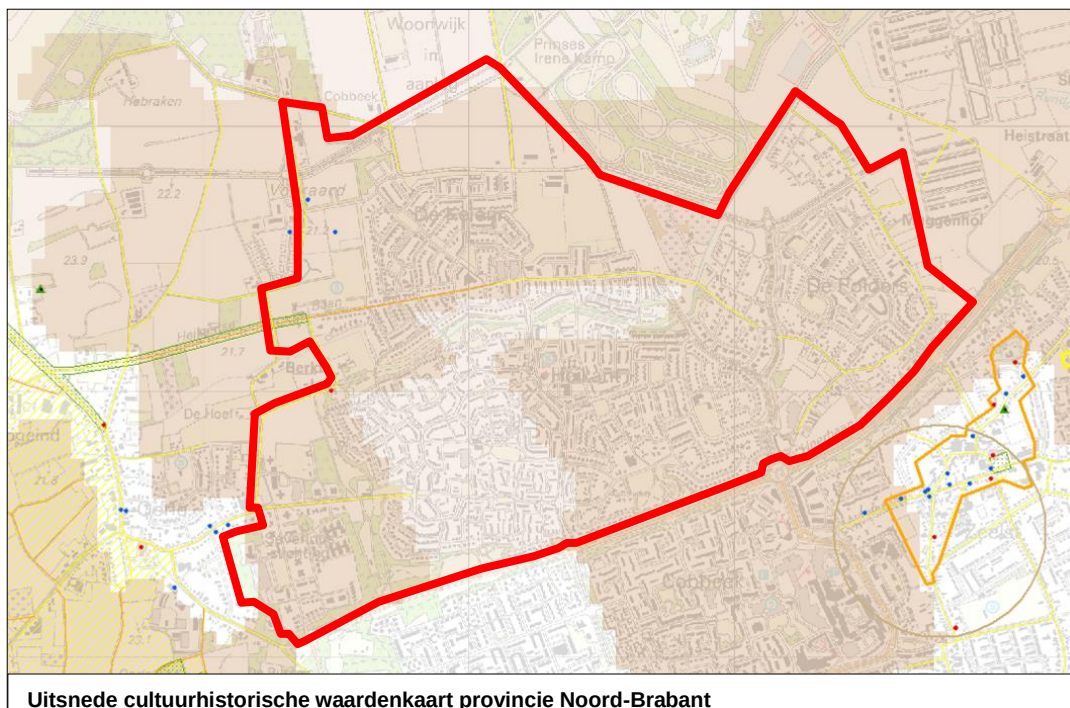
Het grootste gedeelte van het plangebied is ontstaan in en sinds de jaren '80. Uitzonderingen vormen de gebieden rond de Muggenhof en de Berkt. Binnen deze gebieden zijn nog enkele historische gebouwen aanwezig. In de Berkt bevinden zich zelfs enkele cultuurhistorische panden. Binnen het plangebied is de boerderij aan de Berkt 50 aangewezen als Rijksmonument. Deze boerderij is rond 1800 gebouwd en betreft een woonhuis met rieten dak en het (voormalige) bedrijfsgebouw wordt gekenmerkt door het rieten zadeldak met wolfseinde. De boerderij wordt middels de monumentenwet voldoende beschermd. Het is dus niet noodzakelijk om het pand in dit bestemmingsplan nader te beschermen.

Aan de straat De kelder is een fietscrossbaan gevestigd. Temidden van deze baan is een voormalige bunker gelegen. Deze bunker is van cultuurhistorische waarde en tijdens het 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP) tevens geïnventariseerd als zijnde 'historische bouwkunst'. In dit bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden van de bunker beschermd middels de aanduiding 'karakteristiek'.

Verder zijn binnen het plangebied enkele geografisch historisch relevante lijnen aanwezig van redelijk hoge tot hoge waarde. Dit betreffen voornamelijk oude wegen die. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen en heeft dan ook geen invloed op deze geografische lijnen.

Verder zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen en/of waterlopen aanwezig. Ook historisch groen en historische stedenbouw ontbreken in het plangebied.





#### 4.4.2 Archeologie

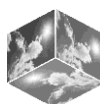
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant heeft het plangebied grotendeels wel een hoge of middelhoge archeologische waarde. Dit wordt ook bevestigd in het archeologische beleid van de gemeente Veldhoven (zie paragraaf 3.4.6). Binnen dit beleid is het grootste gedeelte van het plangebied aangeduid als 'Terrein van hoge archeologische waarde'. Ook zijn er enkele gebieden met een 'Hoge verwachtingswaarde'. Daarnaast wordt het bebouwingslint aan het Muggenhol gezien als 'Historische bebouwing'. Slechts een klein gedeelte binnen het plangebied kent een 'Lage verwachtingswaarde'.

De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen. Aangezien er geen ontwikkelingen zijn voorzien en het bestemmingsplan conserverend van karakter is, wordt de actualisering van het bestemmingsplan ter plaatse niet belemmerd door de aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

#### 4.5 Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;
- defensiebrandstoffen;



- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de rink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

In het noordelijke deel van het plangebied zijn gasleidingen gelegen. Het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleidingen overschrijdt de oriëntatiewaarde niet (zie paragraaf 4.1.5). De leidingen leveren derhalve geen belemmeringen op waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. In het plangebied is tevens een hoofdwatertransportleiding gelegen." Ten aanzien van deze leidingen is een dubbelbestemming opgenomen.

## 4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 4.6.1 Toetsingskader

Naar aanleiding van de uitspraak van het Europees Hof betreffende de toepassing van drempelwaarden (Commissie tegen Nederland)<sup>2</sup> en de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 is een nieuw Besluit milieueffectrapportage in werking getreden op 1 april 2011.

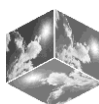
Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

---

<sup>2</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)



Uit de toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije-m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. Kenmerken van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ▪ omvang van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ▪ cumulatie met andere projecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ▪ gebruik van natuurlijke grondstoffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ▪ productie van afvalstoffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ▪ verontreiniging en hinder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ▪ risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>B. Plaats van het Project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ▪ bestaand grondgebruik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ▪ relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ▪ het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang. |
| <b>c. Kenmerken van het potentiële effect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ▪ bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ▪ grensoverschrijdende karakter van het effect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ▪ waarschijnlijkheid van het effect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ▪ duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

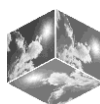
#### 4.6.2 Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een beheer situatie met zeer beperkte ontwikkelingen (actualisatie van bestaande planologisch-juridische regeling). Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorafgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

#### 4.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. De in voorliggend bestemmingsplan besloten zeer beperkte ontwikkeling in het plangebied is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.



## Hoofdstuk 5 Juridisch plan

### 5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### 5.2 Uitgangspunten

#### 5.2.1 Wettelijk kader

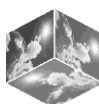
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels zijn voorts 5 bijlagen gevoegd (gemeentelijk parkeerbeleid, lijst aan-huis-verbonden beroepen, lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf, staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging) alsmede de 'Luchtvaartverkeerzone-ILS-kaart'.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Veldhoven- Noord' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



### 5.3 Toelichting op de planregels

#### 5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. In paragraaf 5.4 is een toelichting gegeven op de bestemmingen die voorkomen in onderhavig bestemmingsplan.

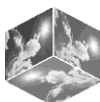
De opbouw van de bestemmingsregels ziet er in beginsel als volgt uit:

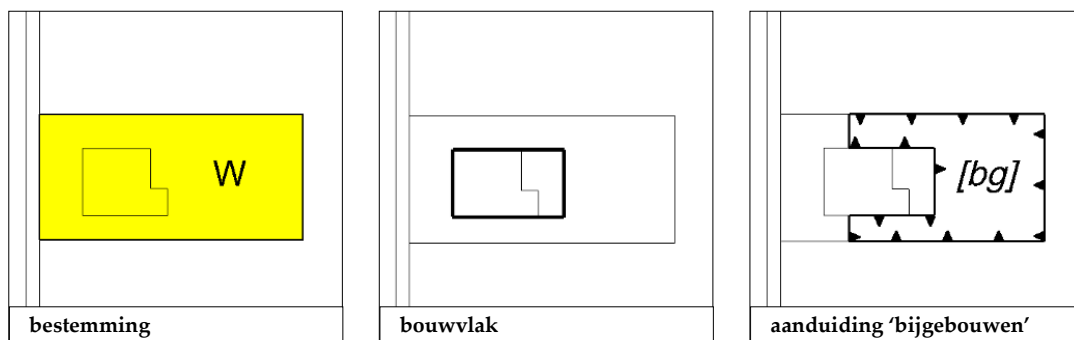
1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

#### *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.





### *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

### *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

### *Afwijken van de bouwregels*

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

### *Specifieke gebruiksregels*

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de



specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

#### *Afwijken van de gebruiksregels*

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

#### *5.3.3 Bestemmingsregels*

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

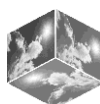
Opgenomen zijn de bestemmingen alsmede de dubbelbestemmingen.

### **Bestemmingen**

#### *Bestemming Agrarisch*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke landschapswaarden, groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Aan de Vooraard zijn twee loonwerkbedrijven met bedrijfswoningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen specifiek aangeduid ‘specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf’. Hier zijn gebouwen wel toegestaan binnen het opgenomen bouwvlak.



### Bestemming Bedrijf

De bestaande bedrijven hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de Lijst van bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, toegestaan. Alleen bestaande bedrijfswoningen, die met een aanduiding zijn aangegeven, zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak voor het oprichten van bebouwing opgenomen. Per bouwvlak is een percentage aan maximaal te bebouwen oppervlak bepaald. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.

### Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals de nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming staat het beheerskarakter voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplan-procedure mogelijk.

Binnen de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

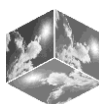
### Bestemming Bedrijventerrein

Deze bestemming betreft het bedrijventerrein 'Zandven', dat nog gedeeltelijk in aanbouw is. De bestaande en nog uit te geven percelen vallen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Globaal wordt op het terrein onderscheid gemaakt in twee zones: een zone waarin uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan, en een zone waarin bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Bij het toestaan van de milieucategorieën is rekening gehouden met de rechten uit het vigerend bestemmingsplan. Op het terrein zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 2 toegestaan. Hiervoor is als bijlage bij de regels een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarop alleen bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die zich (bij het aanhouden van enige afstand) goed verhouden met woningen. Bedrijven uit een hogere categorie alsmede bedrijven die zich bezighouden met handel en/of reparatie van auto's en caravans, die voor onevenredige hinder voor omwonenden kunnen zorgen, zijn niet toegestaan.

De zone met bedrijfswoningen sluit aan bij het woongebied van De Kelen, aan de zuidzijde van het Blauwven. Het Blauwven blijft daarmee een woonstraat. De zone voor bedrijfswoningen is op de verbeelding aangeduid.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.



#### Bestemming Centrum

Voor het wijkwinkelcentrum Heikant is een centrumbestemming opgenomen. Dit ten behoeve van de flexibiliteit en onderlinge uitwisselbaarheid van functies binnen het centrumgebied. Binnen de bestemming 'Centrum' worden meerdere doeleinden, zoals detailhandel, horeca en (zakelijke) dienstverlening toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan in de vorm van een café, koffie-/theehuis, lunchroom, restaurant en snackbar/cafetaria/afhaalservice.

De bebouwing is in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.

#### Bestemming Detailhandel

Het bestaande tuincentrum is als 'Detailhandel' bestemd. Uitgangspunt is voortzetting van de bestaande activiteiten. De vigerende rechten zijn gehandhaafd.

Alleen wonen in de bedrijfswoning is toegestaan. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid op de verbeelding.

De bebouwing is in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de maximale dakhelling aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.

#### Bestemming Gemengd

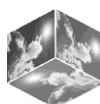
Voor de bestaande ijssalon en boerderijwinkel met bovenwoningen (De Meerhoeve) in het plangebied is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen de bestemming zijn detailhandel, (zakelijke) dienstverlening, horeca van categorie 1 en maatschappelijk doeleinden toegestaan op de begane grond. Het totale winkelvloeroppervlak (wvo) mag maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen. Wonen is uitsluitend toegestaan in bovenwoningen.

De concentratie van kantoorpanden aan de Heerbaan is bestemd als 'Gemengd'. Conform het vigerend bestemmingsplan zijn hier kantoren, maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening toegestaan.

De bebouwing is in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden tenzij een bebouwingspercentage is opgenomen. In dat geval bepaalt het percentage het maximaal te bebouwen oppervlak. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.

#### Bestemming Groen

De hoofdgroenstructuur in het plangebied is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming vallen onder andere speelplaatsen, sportvoorzieningen en grootschalige groenvoorzieningen. Evenementen zijn uitsluitend toegestaan waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.



Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.

De gronden binnen deze bestemming zijn ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

#### Bestemming Horeca

De in het plangebied aanwezige horecagelegenheden, uitgezonderd de horecavoorzieningen in het centrumgebied, zijn bestemd als 'Horeca'. Binnen de bestemming is wonen uitsluitend in een bovenwoning toegestaan.

Per bouwvlak is een percentage aan maximaal te bebouwen oppervlak bepaald. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.

#### Bestemming Maatschappelijk

De educatieve, medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze voorzieningen worden als 'maatschappelijk' bestemd. De in het plangebied aanwezige basisscholen, kerken en dergelijke hebben dan ook een maatschappelijke bestemming gekregen.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' gewoond worden in zorgwoningen. Dit is van toepassing op de zorgwoningen in de wijk De Berkt.

Per bouwvlak is een percentage aan maximaal te bebouwen oppervlak bepaald. Tevens is de maximale (goot-) en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.

#### Bestemming Recreatie

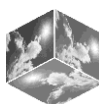
De gronden behorende bij het volkstuintencomplex aan de Vooraard zijn bestemd tot 'Recreatie' met nadere aanduiding 'volkstuin'. Ter plaatse zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van de bestemming.

#### Bestemming Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Evenementen zijn uitsluitend toegestaan waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.

De bebouwing is in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn overige nadere bebouwingsregels gegeven.



### Bestemming Verkeer

Alle wegen, straten en pleintjes binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Het gaat zowel om wegen met voornamelijk een verblijfsfunctie als om wegen met hoofdzakelijk een doorgaande verkeersfuncties. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting mogelijk. Evenementen en standplaatsen zijn uitsluitend toegestaan waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.

### Bestemming Water

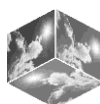
Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en water lopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

### Bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 4, Wonen - 5, Wonen - 6, Wonen - 7, Wonen - 8, Wonen- 9 en Woongebied

De verschillende woningtypologieën die voorkomen in het plangebied zijn ondergebracht in zes verschillende woonbestemmingen. In onderstaande tabel is het onderscheid weergegeven.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken en vlakken voor bijgebouwen (aanduiding 'bijgebouwen') aangegeven. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Voor de aanduiding 'bijgebouwen' is een maximum in de regels gegeven (zie onderstaande tabel). Tevens zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

| Bestemming | Woningtypologie         | maximum oppervlak<br>bijgebouwen, carports,<br>overkappingen                                                                                                       |
|------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen – 1  | aaneengebouwde woningen | 70% van aanduiding<br>'bijgebouwen' tot maximaal 150<br>m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Wonen – 4  | vrijstaande woningen    | 50% van aanduiding<br>'bijgebouwen' tot maximaal 150<br>m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Wonen – 5  | patiwoningen            | 70% van aanduiding<br>'bijgebouwen' tot maximaal 150<br>m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Wonen – 6  | gestapelde woningen     | een maximum conform de<br>aanduiding op het bouwperceel<br>binnen het bouwvlak alsmede 10<br>m <sup>2</sup> aan bijgebouwen per<br>bouwperceel buiten het bouwvlak |
| Wonen – 7  | Woonwagenwoningen       | per standplaats 50 m <sup>2</sup> aan<br>bijgebouwen                                                                                                               |



| Bestemming | Woningtypologie                                                                        | maximum oppervlak<br>bijgebouwen, carports,<br>overkappingen                                                                       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen – 8  | geschakelde en twee-onder-een<br>kapwoningen                                           | 60% van aanduiding<br>'bijgebouwen' tot maximaal 150<br>m <sup>2</sup>                                                             |
| Wonen - 9  | geschakelde, twee-onder-een<br>kapwoningen en vrijstaande<br>woningen                  | 60% van aanduiding<br>'bijgebouwen' tot maximaal 150<br>m <sup>2</sup>                                                             |
| Woongebied | geschakelde, twee-onder-een<br>kapwoningen, vrijstaande en<br>aaneen-gebouwde woningen | 50% van het perceelgedeelte<br>gesitueerd achter de<br>voorgevelrooilijn van het<br>hoofdgebouw tot maximaal 150<br>m <sup>2</sup> |

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven in de woning rechtstreeks toegestaan. Zo mag niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning voor deze doeleinden worden gebruikt. Bij de regels is een lijst met aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen die zijn toegestaan. Via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk andere aan huis verbonden beroepen en bedrijven uit te oefenen of om een groter vloeroppervlak hiervoor te realiseren.

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen in bijgebouwen is onder voorwaarden mogelijk, via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen. Er mag geen zelfstandige woning ontstaan.

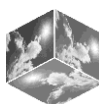
Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor begeleid wonen.

### **Dubbelbestemmingen**

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

#### *Dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Water'*

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden.



Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

#### Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 t/m 3

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden wordt het volgende gesteld:

Gestreefd wordt naar instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen van terreinen met een archeologische waarde.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gericht op bescherming van gebieden of terreinen met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gericht op bescherming van gebieden of terreinen met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is gericht op bescherming van gebieden of terreinen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld.

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.

#### Dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone van 5 meter aan weerszijden van de watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het waterschap mogelijk om de watergang te bereiken.

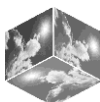
### **5.3.4 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel*

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan.



In de bepaling "Bestaande afwijkende maatvoering" is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

In het plan is:

- een 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen voor de realisatie van maximaal twee vrijstaande woningen;
- een 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' voor de realisatie van maximaal twee woningen behorende tot het woningtype 'vrijstaand of 'twee-onder-een-kapwoning';
- een 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' om een bestemming om te zetten naar 'Groen' ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen;
- een 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' om een bestemming om te zetten naar 'Sport' ten behoeve van de aanleg van sportvelden.

#### *Algemene procedureregels*

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedure moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen of het afwijken van het bestemmingsplan is al bij wet geregeld.

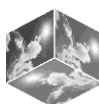
### **5.3.5 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

#### *Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 De financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op grond van wijzigingen of afwijkingen van het bestemmingsplan dient afzonderlijk te worden aangetoond in de op te stellen ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

### 6.2 Exploitatieplan

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

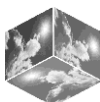
- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

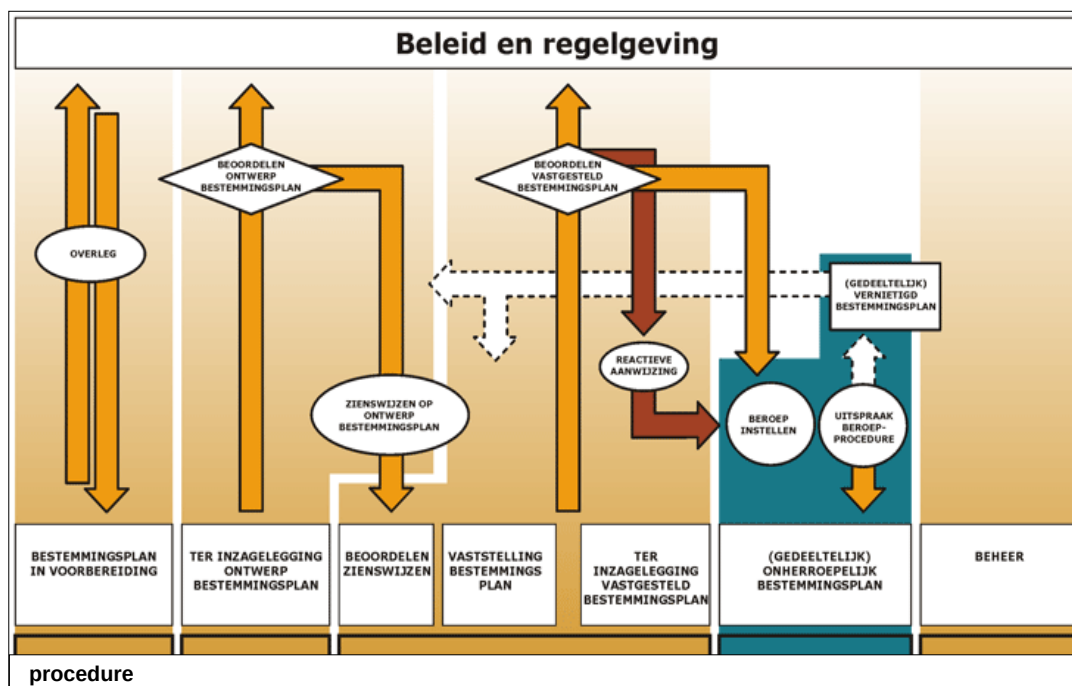
In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Dit bestemmingsplan is conserverend en is niet aan te merken als een 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve bestaat geen exploitatieplanverplichting.

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





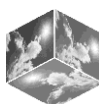
## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
  - Vooroverleg met instanties
  - Watertoets
  - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
  - 1<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
  - Vaststelling door de Raad
  - 2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
  - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
  - Reactieve aanwijzing
  - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



## **7.2 Overleg**

### *7.2.1 Het vooroverleg met instanties*

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

### *7.2.2 Uitkomsten vooroverleg*

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft er voor belanghebbenden op 2 oktober 2012 een informatieavond plaatsgevonden.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van het Ministerie van defensie, Brandweer Veldhoven en de Gasunie ontvangen. Tevens zijn er naar aanleiding van de informatieavond zeven reacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de informatieavond zijn in de nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Veldhoven-Noord' samengevat. In deze nota, die als bijlage 3 bij de toelichting is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is in de nota ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen de gemeente heeft doorgevoerd naar aanleiding van het concept ontwerpbestemmingsplan.

## **7.3 Zienswijzen**

Volgens de wettelijke voorschriften heeft het bestemmingsplan vanaf 16 november 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en hebben belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.

In vorengenoemde periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' en maken onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

