

Bestemmingsplan "d'Ekker, Herziening Burgermeester van Hoofflaan 134"

vastgesteld

Bestemmingsplan "d'Ekker, Herziening Burgemeester van Hoofflaan 134"

Gemeente Veldhoven

In opdracht van

Contactpersoon

Opgesteld door

Pasmaat advies
Lithoijensedijk 12
5396 NE Lithoijen
0412 48 48 22

Auteur

Dhr Peter Kamman

STRI-nummer

NL.IMRO.0861.BP00021-0401

Projectnummer Pasmaat advies

13-258-25

Datum

9 december 2014

Status

Vastgesteld

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplangebied	6
1.3. Vigerend bestemmingplan	7
1.4. Gekozen planopzet	7
1.5. Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1. Nationaal beleid	8
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Gemeentelijk beleid	11
2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid	12
3. Huidige en toekomstige situatie	13
3.1. Huidig gebruik en omgeving	13
3.2. Toekomstige situatie	14
4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen	15
4.1. Water	15
4.2. Geluid	16
4.3. Luchtkwaliteit	16
4.4. Externe veiligheid	17
4.5. Milieuzonering	17
4.6. Natuur, landschap, flora en fauna	17
4.7. Bodem	18
4.8. Archeologie	18
4.9. Verkeer en parkeren	19
4.10. Duurzaamheid en energie	19
5. Juridische planaspecten	19
5.1. Opzet van de planregels	19
5.2. Handhaving	19
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	21
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Planregels	24

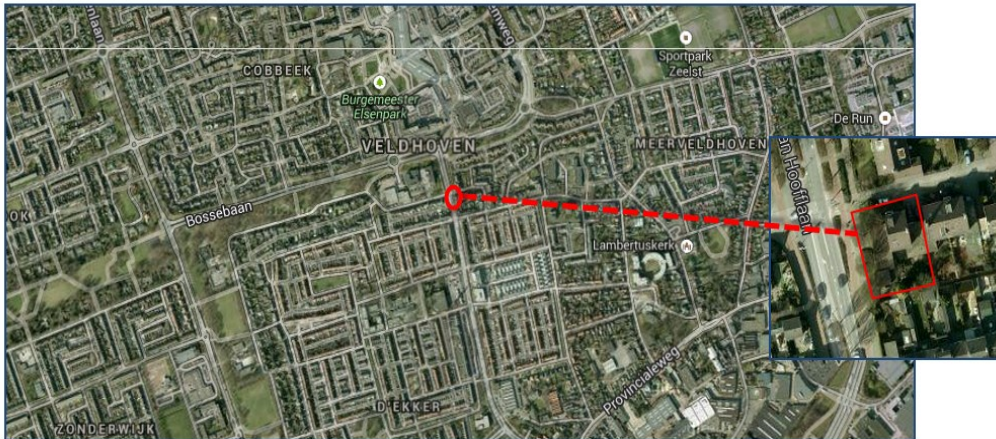
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers wensen het perceel Burgemeester van Hoofflaan 134, gezamenlijk deel uitmakend met het perceel Begijnstraat 50, te Veldhoven, planologisch te splitsen in twee woonéenheden/woningen. Op het perceel is thans een woning aanwezig en toegestaan met daarbij een praktijkruimte. Om de realisatie van de extra woning planologisch-juridisch te regelen, is ervoor gekozen een procedure tot bestemmingsplanherziening te doorlopen. De wettelijke grondslag hiervoor is gelegen in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het perceel Burgemeester van Hoofflaan 134/Begijnstraat 50 te Veldhoven. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. De grenzen van het bestemmingsplan worden gevormd door de perceelsgrenzen.



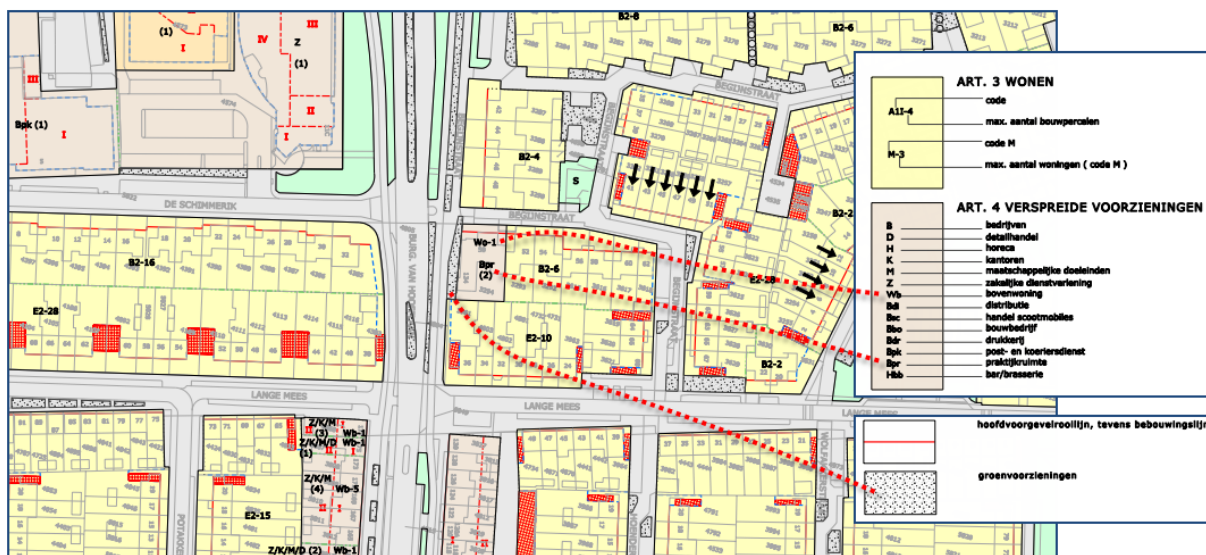
Afbeelding 1a: Ligging plangebied



Afbeelding 1b: Aanduiding plangebied

1.3. Vigerend bestemmingplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan “d’ Ekker 2005”. Dit bestemmingsplan is op 16 juli 2008 onherroepelijk geworden. Hieronder is de uitsnede van het geldende bestemmingsplan (met legenda) opgenomen.



De gronden zijn bestemd tot “Verspreide Voorzieningen, Bedrijf” waarbinnen een woning en praktijkruimte zijn toegestaan. De realisering van twee woningen past niet binnen de huidige bestemming.

1.4. Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan dat slechts op dit specifieke plangebied geldt (postzegelbestemmingsplan). Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de bindende planstukken. Deze stukken bepalen de juridische kaders van de woningen. In onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader onderbouwd op haalbaarheid. De toelichting, planregels en verbeelding vormen samen het bestemmingsplan.

De planopzet sluit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Veldhoven, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen, het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en, voor zover van toepassing, de gemeentelijke modelregels.

1.5. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een korte beschrijving van de planopzet. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is voor het plangebied relevant beleid beknopt samengevat. Daar waar het beleid meer is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Ruimte en milieu

Voor ruimtelijke plannen is één van de doelen om te ontwikkelen met kwaliteit. Het betreft hier zowel behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit, als een adequate borging van de gewenste kwaliteiten. De verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten.

Voor dit bestemmingsplan is - gelet op de omvang en ligging van het plangebied - vooral het provinciaal beleid bepalend en in mindere mate het Rijksbeleid. Wellicht ten overvloede kan gesteld worden dat het Rijksbeleid geen belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

De SV Ruimte gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Wel is maatwerk mogelijk op detailniveau.

Aangezien het hier gaat om een 'stedelijke' ontwikkeling is het van belang vast te stellen dat het plangebied volgens de structuurvisie en de Verordening Ruimte is gelegen binnen de stedelijke structuur en meer in het bijzonder is aangeduid als 'overig stedelijk gebied'.

De provincie wil ten aanzien van de verstedelijking de volgende doelen bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische kennisclusters.

Voor de stedelijke structuur zijn twee perspectieven onderscheiden waarmee de provincie haar doelen wil bereiken:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

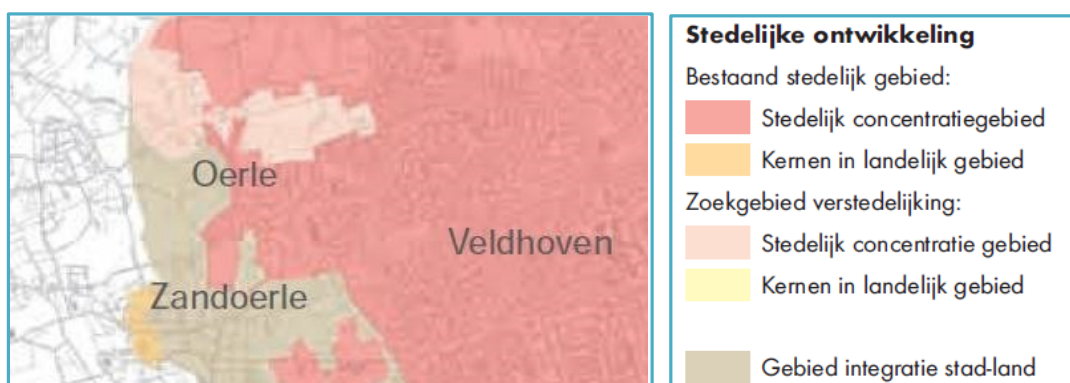
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Aangezien het plangebied is aangeduid als Stedelijk Gebied kan gesteld worden dat het provinciale beleid in beginsel geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in de zin van het transformeren van een praktijkruimte naar een woning.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (Vr) zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie.

In de verordening wordt het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld. Het plangebied is op het kaartbeeld van de verordening opgenomen als 'Gebied integratie stad-land'.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding Verordening Ruimte(stedelijke ontwikkeling)

Een bestemmingsplan moet erop gericht zijn dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Daarbij dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied (en naaste omgeving).

Op grond van het meer algemene artikel 2.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit' van de verordening geldt dat uit het bestemmingsplan moet blijken dat een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit de toelichting moet blijken dat rekening is gehouden met de gevolgen voor o.a. de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, ecologische en de landschappelijke waarden. Ook moet de beoogde bebouwing in de omgeving passen en sprake zijn van een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Aanvullend wordt in artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' bepaald dat in de toelichting wordt aangegeven op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële ruimtelijke kwaliteiten.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het Stedelijke Gebied verzet de ruimtelijke verordening zich niet tegen onderhavige ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan voorliggend bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende (ruimtelijke) beleidsstukken: de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en het geldende bestemmingsplan.

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

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

Bij de totstandkoming van de nieuwe structuurvisie heeft de Stadsvisie 2005 een belangrijke rol gespeeld. Deze heeft als ondertitel 'best of both worlds', een verwijzing naar het stedelijke en dorpse karakter van Veldhoven. Deze twee werelden zijn in deze structuurvisie verder uitgewerkt onder het motto: durven kiezen voor kwaliteit.

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.

De structuurvisie onderkent een aantal belangrijk bouwstenen, zoals de groenstructuur, de verkeersstructuur, de dorpsstructuur, het buitengebied, de stedelijke as, de bedrijventerreinen en het City Centrum. Maar het is de onderlinge afstemming tussen alle onderdelen die de structuurvisie maakt tot een gedegen, integrale basis voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven.

Een wijziging van praktijkruimte naar woning, binnen de bestaande bebouwde contour vna Veldhoven past daarmee goed in het streven van de gemeente Veldhoven en binnen de ruimtelijke beleidskaders.

Bestemmingsplan

Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid (2006)

De Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven. De Brandweer Veldhoven heeft deze handleiding op een aantal punten aangepast en aangevuld. Dit heeft geresulteerd in de 'Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven'.

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Niet alleen het vluchten, maar ook de bereikbaarheid voor de hulpdiensten is van grootste belang. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd. Het introduceren van deze beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven. Deze regels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven.

Woonvisie Veldhoven 2010-2014

De Woonvisie Veldhoven is opgesteld om te voorzien in een gevarieerd woonaanbod met oog voor woonkwaliteit. Zo stimuleert de Woonvisie dat er voldoende woningen aanwezig zijn voor starters, senioren en mensen die zorg behoeven. Een aantal wijken, zoals d'Ekker worden extra gestimuleerd om de kwaliteit van de wijk te verbeteren en te behouden. Aangezien onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van één extra woning is de Woonvisie verder niet relevant voor onderhavig plan, behoudens dat door het omzetten van het gebouw naar wonen enigszins wordt bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad in Veldhoven.

Groenbeleidsplan Veldhoven 2009-2019

De gemeente Veldhoven heeft in 2009 haar Groenbeleidsplan vastgesteld met een doorwerking naar 2019. Hierin zijn de grote lijnen vastgelegd voor het beleid van de gemeente op het gebied van groen en groene wensen en wordt op wijkniveau een ambitie uitgesproken. Van belang is dat rond de wijk D'Ekker een groene structuur is gelegen zoals langs de Bosseweg. D'Ekker zelf is juist een wijk met voornamelijk rijtjeswoningen in rechte lijnen waar weinig openbaar groen aanwezig is. Het karakteristieke groen komt voornamelijk van de groene vlakken van de tuinen van de woningen zelf. Om deze reden draagt onderhavig plan enigszins bij aan het Groenbeleidsplan. Bij de woning zal immers een tuin worden aangelegd. Het perceel is overigens al groen met diverse bomen en struiken aan de zijde van de Burgemeester van Hoofflaan.

2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid

De realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de gestelde beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

3. Huidige en toekomstige situatie

Alvorens een beschrijving te geven van de gewenste toekomstige situatie en het bouwplan, wordt in dit hoofdstuk eerst aandacht geschonken aan de huidige ruimtelijke situatie en de aanleiding voor de ontwikkeling van het omzetten van praktijkruimte met bovenwoning naar twee woningen.

3.1. Huidig en toekomstig gebruik en omgeving

De beoogde locatie is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van Veldhoven, waarbij nu reeds een woning is toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak. Het gebouw doet nu dienst als praktijkruimte.



4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen

In dit hoofdstuk wordt de met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde (milieuhygiënische) onderzoeksaspecten.

4.1. Water

Beleid

Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat de ontwikkeling van kleine ruimtelijke plannen slechts een beperkte invloed heeft op het watersysteem. In haar Handreiking van maart 2011 geeft zij aan dat voor plannen waar minder dan 500m² wordt verhard geen infiltratieonderzoek nodig is. Een ruimtelijk plan van een dergelijk klein plan is niet significant van invloed op het watersysteem. Bij kleine plannen tot een verharding van maximal 250m² geldt ook geen bergingseis. Wel dient voor een dergelijk plan iedere kans te worden benut voor het hydrologisch neutral ontwikkelen zoals het infiltreren van het hemelwater.

Watertoets

Zoals hierboven beschreven is voor onderhavig plan formeel geen nadere watertoets nodig. De verharding neemt immers niet toe. De wijze van infiltreren wijzigt ook niet.

Proces

In het kader van de watertoets wordt het plan met de bijbehorende waterparagraaf voorgelegd aan het Waterschap. Omdat de verharding echter niet toeneemt wordt niet verwacht dat een waterbelang aanwezig is.

4.2. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten (hier niet aan de orde). De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit stellen normen ten aanzien van de maximale geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Vliegtuiglawaai

De locatie is gelegen buiten de 35 Ke-contour van de Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet in de nabijheid van een spoorweg.

Industrielawaai

In de omgeving van de locatie vinden geen industriële activiteiten plaats die geluidbelastend zijn.

Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wet geluidhinder stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een zoneringsplichtige weg de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden.

Dit bestemmingsplan maakt weliswaar een nieuw geluidgevoelig object (woningen) mogelijk maar omdat het gehele bebouwingsvlak reeds een woning toestaat is geluidsonderzoek niet nodig. Wel zal worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit omtrent de toegestane binnenwaarden.

4.3. Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet Luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet milieubeheer) is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434). Doel van de Wet luchtkwaliteit is om zowel de verbetering van de luchtkwaliteit te bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang te laten vinden.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet betekent dat op basis van de Regeling NIBM een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval 'NIBM' is indien:

- 1.500 woningen (netto), bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen, bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof);
- NO₂ (stikstofdioxide).

Naast toetsing aan de Wet luchtkwaliteit dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tevens dient het plan getoetst te worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer. Dit besluit is erop gericht te voorkomen dat door de bouw van gevoelige bestemmingen op een plek met een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit het aantal ter plaatse verblijvende personen gaat toenemen.

Gemeentelijk beleid

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft de SRE Milieudienst in 2006 een luchtbeleid opgesteld ('Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven', projectnummer 432377, december 2006). Met dit beleid streeft de gemeente Veldhoven een zo schoon mogelijke omgeving na voor haar burgers.

De luchtkwaliteit in Nederland (en vooral in Zuidoost Brabant) is al enige tijd een punt van zorg. Vandaar dat onderzocht is hoe de gemeente ten aanzien van luchtkwaliteit ervoor staat. Er bleek sprake van een aantal knelpunten in relatie tot de geldende wet- en regelgeving. De normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) worden overschreden in gebieden op korte afstand van de snelweg (A2/A67) en op wegvakken van de Heemweg, Burgemeester van Hoofflaan, Kempenbaan, De Run 4500 en 5300, Heerbaan, De Dom en de Sterrenlaan.

Hierdoor wordt de omgeving blootgesteld aan te hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Door generieke (landelijke) maatregelen zullen deze knelpunten in komende jaren verdwijnen. In 2015 zal geen sprake meer zijn van overschrijdingssituaties, mits maatregelen worden getroffen. De volgende maatregelen worden getroffen:

- bevorderen van de verkeersdoorstroming op enkele wegen;
- bevorderen van schoner vervoer (ook binnen gemeentelijke organisatie);
- luchtkwaliteit nadrukkelijk betrekken bij planvorming en het groenbeleid;
- aanvullend op de luchtkwaliteitseisen die al worden opgelegd in het kader van vergunningverlening, wordt onderzocht of bedrijven nog een (extra) bijdrage kunnen leveren;
- uitvoeren van een communicatiecampagne ter ondersteuning.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, de zogenaamde Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor fijnstof en stikstofoxide zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Conclusie

Op basis van de aangeleverde informatie kan worden vastgesteld dat het project niet is aan te merken als een 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Ook leidt het project 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.4. Externe veiligheid

Beleid

De gemeente Veldhoven heeft medio 2008 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld ('Veldhoven Veiliger'). In het eerste deel van deze visie wordt de huidige situatie met betrekking tot risicovolle activiteiten, de fysieke omgeving, beheersbaarheid en de organisatie binnen Veldhoven geschetst. Hieruit komt naar voren dat er geen onbekende saneringsituaties aanwezig zijn. Wel wordt gesignaleerd dat bij verschillende bestemmingsplannen risicovolle inrichtingen, die onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, niet worden uitgesloten.

Externe veiligheid in het plangebied

Veiligheid, zoals hier bedoeld, wordt bepaald door de aanwezigheid van risico's. Risico's kunnen ontstaan door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij bedrijven en door het transport ervan bijvoorbeeld over het spoor, de weg of door buisleidingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies (kwetsbare objecten) dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe veiligheidsrisico's.

Met dit bestemmingsplan wordt het gewijzigde gebruik van een praktijkruimte naar wonen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting (bijvoorbeeld LPG-station), een weg voor gevaarlijk vervoer of binnen een gebied van een hogedruk-gasleiding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.5. Milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die weer een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. De bedrijvigheid die in de omgeving is gelegen behelst slechts detailhandel en kantoren. Dit zijn geen bedrijven die de woonfunctie belemmeren. Bedrijven met milieucirkels, zoals bijvoorbeeld agrarische bedrijven, zijn niet in de omgeving gelegen.

Conclusie

Aan de gewenste afstanden wat betreft niet-agrarische bedrijvigheid wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De gewenste nieuwe bestemmingsplanregeling wordt dan ook niet belemmerd door milieuhinder van omliggende functies.

4.6. Natuur, landschap, flora en fauna

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het realiseren van onderhavig plan zal geen negatieve effecten hebben op een Natura 2000-gebied omdat het plan binnen het stedelijke gebied is gelegen.

Soortenbescherming

Het realiseren van onderhavig plan zal geen negatieve invloed hebben op de algemeen voorkomende zoogdieren. Een nader onderzoek is niet nodig.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex. Art. 2 van de flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht is dus altijd van toepassing.

Conclusie en aanbevelingen

Omdat sprake is van een wijziging van gebruik van een reeds bestaand gebouw binnen het stedelijke gebied is geen verstoring te verwachten van flora of fauna.

4.7. Bodem

Wettelijk kader

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Bodemonderzoek

Omdat de bodem verder niet wordt verstoord en geen functie wordt toegevoegd die een bodemonderzoek nodig maakt is nader bodemonderzoek niet nodig.

4.8. Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. Dit betekent dat de gemeente inzake het archeologisch erfgoed het bevoegd gezag is.

In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven (vastgesteld 16 december 2008) 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 Veldhoven is. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die de gemeente moet doen en activiteiten die in de toekomst wenselijk zijn om op te pakken.

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

De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen, een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden. In het voorliggende bestemmingsplan is naar analogie van een regeling in het Parapluplan 2009 een regeling uitgewerkt waarmee een eventuele hoge archeologische verwachtingswaarde in een plangebied planologisch wordt beschermd. Onderhavig plangebied heeft echter een lage verwachtingswaarde en bovendien wordt de bodem niet geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.9. Verkeer en parkeren

Van de nieuwe ontwikkeling valt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking te verwachten.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan. Er zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig, wat voldoende is voor het toevoegen van een enkele woning. Overigens heeft de praktijkruimte ook een parkeerdruk die nu wegvalt.

4.10. Duurzaamheid en energie

Energie, klimaatneutrale ontwikkelingen en duurzame ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren steeds dominanter geworden in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er bestaan echter, behalve het bouwbesluit, geen wettelijke verplichtingen om aandacht te besteden aan duurzaamheid en energie. Er is sprake van een bestaand gebouw, zodat duurzaamheidsaspecten slechts in mindere mate relevant zijn.

5. Juridische planaspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.1. Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, et cetera.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming mag een tweede woning gerealiseerd worden. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De regeling hiervoor is opgenomen in de specifieke gebruiksregels.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van het bebouwingspercentage en de vormgeving van de dakafdekking.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van het gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2. Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op omgevingsvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van de locatie werkt een aantal partijen samen. Het betreft de gemeente Veldhoven en de initiatiefnemer. Ten behoeve van de ontwikkeling is een koopovereenkomst gesloten tussen deze partijen (aan te merken als anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel

6.24 lid 1 Wro). Hierin is ook de financiële afwikkeling opgenomen. Een exploitatieplan zoals opgenomen in de Wro is dan ook niet noodzakelijk.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

Planregels

Artikel 1 Begrippen

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.BP00021-0101 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

plan:

het bestemmingsplan "Burgemeester van Hoofflaan 134" van de gemeente Veldhoven.

aan-huis-gebonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, vastgesteldtechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie.

aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevellijn van het betreffende hoofdgebouw.

afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk of deel van een hoofdgebouw, waarin mantelzorg wordt verleend.

antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

begeleid wonen:

een woonvorm waar bewoners met een zorgbehoefte gezamenlijk één huishouden vormen met eventueel (al dan niet gezamenlijke voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), waarbij geen sprake is van zelfstandige bewoning.

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bij bebouwing: zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het vastgesteld plan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bewoner:

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

bijzondere woondoeleinden:

vorm van wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden, voor wie de reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

carport:

een bijbehorend bouwwerk, dat geen eigen wanden of deuren heeft, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's.

coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische aard of omdat het object gaaf of zeldzaam is.

dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

dakkapel:

vertikaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, niet zijnde een dakkapel, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uit kan komen en de onderzijden van de constructie in één of meer dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dichte erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 20% dicht is.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

erker:

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

horecabedrijf:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of etenswaren al dan niet gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.

kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

mantelzorg:

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn.

Monumentenwet

Wet van 23 december 1988, Stb 638, tot vervanging van de Monumentenwet, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij wet van 22 mei 2008, Stb. 180.

nok:

bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, balkons, windvanen en liftschachten.

open erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open te zijn.

openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

overbouwing:

een deel van een gebouw dat aan minimaal 2 zijden wordt ondersteund door dat gebouw en mogelijk een aangrenzend gebouw, waarbij minimaal één zijde open is.

overkapping:

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

parkeerplaats:

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

pergola:

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

reclame:

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en/of diensten.

seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn

voorgevelzone:

de zone gelegen tussen de voorste bouwgrens en de lijn die evenwijdig aan en achter en op een afstand van 1 meter van die voorste bouwgrens ligt.

voorste bouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst, die bouwgrens waar op de verbeelding de voorgevellijn is aangeduid.

vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw, waarbij de afstand van enig punt van het gebouw tot andere bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt.

water:

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

zelfstandige woning:

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten (NEN 2580):

afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens.

afstand van een gebouw tot een perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens.

breedte van bouwpercelen

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de voorgevellijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is.

breedte van gebouwen

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn.

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

diepte van gebouwen

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

vloeroppervlakte**a. Brutovloeroppervlakte:**

de brutovloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte;

b. Netto vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Vanwege de aanduiding 'tae' het wonen in de vorm van twee aaneen gebouwde zelfstandige woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
met daaraan ondergeschikt voor:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. het aantal woningen mag maximal het aantal wooneenheden bedragen, zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen);
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- e. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overbouwingen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden verder de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of evenwijdig aan de voorste bouwgrens en binnen de voorgevelzone geplaatst te worden;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de goothoogte bedraagt minimaal en maximaal het aantal meters zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. de goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1,5 meter meer bedragen dan de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' opgenomen hoogte;

- e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag minimaal en maximaal het aantal graden bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. Indien de bestaande bebouwing afwijkt van het gestelde in de leden a tot en met f dan geldt de bestaande maatvoering, goothoogtes, dakhelling en maximale bouwhoogte.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

3.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde artikel 3.2.1 sub c, zijn bouwwerken in de vorm van erkers al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte en breedte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

3.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- d. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;

- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- f. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- g. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
- b. voor erfafscheidingen geldt:
 - 1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
 - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan;
- c. voor schotelantennes geldt:
 - 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 - 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 3.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.3.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter ten behoeve van geluidsreducering;
 - b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- met inachtneming van de volgende regels:
- 1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
 - 2. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
 - 3. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
 - 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - 5. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 - 6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bewoning

- a. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- b. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
- d. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- f. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of bebouwingspercentage als gesteld in artikel 3.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

3.5.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlagen 1 en 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten wat onder andere betekent:
 1. de aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving aan, dat geen hinder naar de omgeving zal ontstaan;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel die uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang.

3.5.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75m² wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

3.5.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, sub a om toe te staan dat de woningen gebruikt worden ten behoeve van begeleid wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak veranderen met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden vanaangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

3.6.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

4.1 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de analoge verbeelding en Hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 3. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Bevoegd gezag kan afwijken van de regels in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot. Een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 6. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldend plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldend bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 9 Slotregel

9.1 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan d' Ekker, Herziening Burgemeester Van Hoofflaan 134".

Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. belastingconsulent
7. dierenarts (kleine huisdieren)
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. grafisch ontwerper/ webdesigner
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. interieurarchitect
14. juridisch adviseur
15. kunstschilder/kunstenaar
16. logopedist
17. makelaar
18. medisch specialist
19. notaris
20. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
21. organisatieadviseur
22. orthopedagoog
23. psycholoog
24. raadgevend adviseur
25. redacteur
26. registeraccountant
27. stedenbouwkundige
28. tandarts
29. tandarts-specialist
30. (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler
31. tuin- en landschapsarchitect
32. verloskundigenpraktijk

Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
581	Uitgeverijen (kantoren)	1
1814	Grafische afwerking	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
9524	Meubelstofeerderijen	1
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
791	Reisorganisaties	1
61	Telecommunicatiebedrijven	1
64,65	Banken, verzekeringsbedrijf/kantoor	1
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak / schoonheidssalon	1
9602	Kappersbedrijf / kapper op afspraak	1
8891	Kinderopvang tot maximaal 6 kinderen	1
9609	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1
9603	Uitvaartcentra/begrafenisonderneming	1