

Bezoekadres
De Lossing 14
7914 NC Noordscheschut

T 0528 - 344 900
F 0528 - 344 900
E info@rakompas.nl

BANK 1446.48.822
KVK 01143019
BTW 8202.91.110.B.01

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35”

GEMEENTE VELDHOVEN

NL.IMRO.0861.BP00024-0401

Toelichting

1. INLEIDING	5
1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	5
1.2. LEESWIJZER	5
2. GEBIEDSPROFIEL	6
2.1. VELDHOVEN.....	6
2.2. OERLE.....	6
2.3. PLANGEBIED	6
3. BESCHRIJVING PLANONTWIKKELING.....	7
4. BELEIDSKADER.....	8
4.1 ALGEMEEN	8
4.2 LANDELIJK BELEID.....	8
4.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)</i>	8
4.3 PROVINCIAAL BELEID.....	9
4.3.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	9
4.3.2 <i>Verordening Ruimte</i>	9
4.4 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	11
4.4.1 <i>Gebiedsvisie Hoogackers</i>	11
4.4.2 <i>Vigerende bestemmingsplan</i>	11
4.4.3 <i>Paraplubestemmingsplan 2009</i>	11
4.4.4 <i>Verkeerscirculatieplan Veldhoven februari 2007</i>	12
5. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN.....	14
5.1 ALGEMEEN	14
5.2 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	15
6. JURIDISCHE BESCHRIJVING.....	16
6.1 ALGEMEEN	16
6.2 DOELSTELLING EN PLANOPZET	16
6.3 OPZET REGELS.....	16
6.4 VERBEELDING.....	17
6.5 WIJZE VAN TOETSEN.....	17
6.6 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	18
7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	20
7.1 VOOROVERLEG.....	20
7.2 ZIENSWIJZEN.....	20
7.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	20

REGELS	21
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN.....	22
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	25
ARTIKEL 3 VERKEER	26
ARTIKEL 4 WAARDE ARCHEOLOGIE -1	28
ARTIKEL 5 ANTI-DUBBELTELREGEL	30
ARTIKEL 6 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS.....	31
ARTIKEL 7 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	32
ARTIKEL 8 OVERGANGSRECHT.....	33
ARTIKEL 9 SLOTREGEL.....	34
BIJLAGE 1: Quickscan natuurwaarden Oude Kerkstraat 35, Oerle d.d. 2014	
BIJLAGE 2: Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35'	
BIJLAGE 3: Nota van zienswijzen bestemmingsplan `Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35'	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

In het kader van de verbetering van de verkeersveiligheid in de kern Oerle wil de gemeente Veldhoven medewerking verlenen aan het verharden van een achterontsluiting van het perceel Oude Kerkstraat 35. Op dit perceel is een aannemings-, loon- en grondverzetbedrijf met agrarische activiteiten van de heer De Crom gevestigd.

Middels een grondruil met de gemeente kan de heer De Crom samen met de gemeente op haar eigendommen op eigen terrein deze achterontsluiting realiseren. De achterontsluiting takt aan op de aanwezige rotonde op de Oersebaan/Hoogeind en loopt door tot aan het bedrijfsperceel aan de Oude Kerkstraat 35.

De verharde ontsluitingsweg is uitsluitend bestemd voor gebruik door de eigenaren en gebruikers van de direct aan de ontsluitingsweg grenzende percelen. De ontsluitingsweg mag dus enkel gebruikt worden voor bestemmingsverkeer.

Omdat de gewenste achterontsluiting niet passend is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1988" dient een nieuw bestemmingsplan hiervoor opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader om de achterontsluiting aan te leggen en te verharderen.

1.2. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt samengesteld:

- in hoofdstuk 2 is het gebiedsprofiel beschreven;
- in hoofdstuk 3 is de planontwikkeling beschreven;
- in hoofdstuk 4 wordt het geldende en relevante beleidskader op rijks- provinciaal- regionaal- en gemeentelijk niveau beschreven;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologisch relevante (omgevings-) aspecten;
- in hoofdstuk 6 wordt de (juridisch-technische) opzet van het plan (de verbeelding en de regels) beschreven;
- in hoofdstuk 7 worden de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan in beeld gebracht.

2. Gebiedsprofiel

2.1. Veldhoven

Veldhoven is te karakteriseren als een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de grote stad Eindhoven en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. De huidige gemeente Veldhoven ontstond in 1921 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Oerle, Zeelst en Veldhoven-Meerveldhoven. Veldhoven is de laatste decennia zeer snel gegroeid. Van oudsher kent Veldhoven een sterke vermenging van wonen en bedrijvigheid gesitueerd langs de historische lintwegen van de oude kerkdorpen.

2.2. Oerle

Oerle is een van de kernen behorende bij de gemeente Veldhoven. Het dorp kenmerkt zich door lintbebouwing. Aan de linten zijn verschillende functies gevestigd. Voor het bedrijf van de heer De Crom zijn de bepalingen van het geldende bestemmingsplan "Oerle 2005" van toepassing. Voor het bedrijf geldt de bestemming "Verspreide voorzieningen, aannemings- en loonbedrijf".

2.3. Plangebied

Men is voornemens de ontsluitingsweg te verharderen en gedeeltelijk aan te leggen vanaf het bedrijfsperceel aan de Oude Kerkstraat 35 tot de rotonde Oersebaan/Hoogeind. De ontsluitingsweg is bestemd voor het (zware werk-) verkeer van het bedrijf aan de Oude Kerkstraat 35. Door deze achterontsluitingsweg hoeft dit verkeer niet over de Oude Kerkstraat door de bebouwde kom van Oerle. In de huidige situatie is er al een onverhard pad aanwezig in de percelen. De verharde ontsluitingsweg komt ter vervanging van dit onverharde pad. Een en ander is niet toegestaan binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988". Ingevolge de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (Al)" is de aanleg van een verharde weg niet mogelijk.

Het gebied bestaat uit landbouwgrond waarop grasland en maïs staat.

3. Beschrijving planontwikkeling

Zoals in de inleiding ook al beschreven staat, bestaat de ontwikkeling uit de aanleg/verharding van een ontsluitingsweg van het bedrijf gevestigd aan de Oude Kerkstraat 35 te Oerle naar de recent aangelegde rotonde aan de Oersebaan/Hoogeind. Gedeeltelijk betreft een en ander de verharding van een bestaand zandpad.

Zie hieronder op figuur 1 een situatieschets van de aanleg/verharding van de ontsluitingsweg. Aan de noordzijde ligt de rotonde aan de Oersebaan/Hoogeind, aan de zuidzijde ligt het bedrijfsperceel. De ontsluitingsweg bestaat uit een rijstrook (puinpad) met een breedte van 4 meter.



Figuur 1: situatieschets achterontsluiting Oude Kerkstraat 35 te Oerle.

Onlangs is de bebouwde kom van Oerle heringericht en de Verlengde Oersebaan is aangelegd. Het bedrijf aan de Oude Kerkstraat 35 heeft door de aanleg van de Verlengde Oersebaan geen mogelijkheid meer om zijn grondeigendommen via de achterzijde te bereiken.

Voor de gemeente Veldhoven is het van belang dat het zwaar (werk)verkeer van het bedrijf van voornoemd bedrijf zo veel mogelijk de Oude Kerkstraat en de kern van Oerle vermijd, vanwege de verkeersveiligheid, maar ook gelet op de mogelijke schade door het zware vrachtverkeer in de recent heringerichte kern van Oerle.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn relevante passages uit de vigerende ruimtelijke beleidskaders van diverse overheden samengevat weergegeven. Voor het bijbehorende kaartmateriaal en de volledige teksten en achtergronden wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota's.

4.2. Landelijk beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie – c.q. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Veldhoven maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

De voorliggende ontsluitingsweg wordt passend geacht binnen de beleidslijnen beschreven in de SVIR, Barro en Rarro.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Belangrijk zijn het principe van concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Doordat er in casu sprake is van de verharding van een gedeeltelijk bestaande onverharde ontsluiting, kan geconcludeerd worden dat door de nieuwe invulling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat voorgestelde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.3.2 *Verordening Ruimte 2014*

Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Hierin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Het voorliggende plangebied ligt op basis van de verordening in de volgende aanduidingen:

- gemengd landelijk gebied;
- integratie stad-land;
- cultuurhistorisch vlak.

De aanduiding 'integratie stad-land' leidt niet tot het stellen van nadere eisen aan de te realiseren weg. Ten aanzien van de nadere aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'cultuurhistorisch vlak' is onderstaande nadere verantwoording opgenomen. Ook is een nadere verantwoording opgenomen in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. Op basis hiervan dient de aanleg van wegen een nadere omschrijving / beschrijving te bevatten van de volgende aspecten (zie artikel 7.19 Verordening ruimte):

- een omschrijving van het gebied waarop het voorbereidend onderzoek was gericht/beschrijving van de aard van het verkeerskundig probleem, de aard van de ruimtelijk relevante ontwikkeling en de onderbouwing van de voorkeur voor het tracé:
Door de realisering van de Westelijke Ontsluitingsroute, gedeelte Verlengde Oersebaan, is de achterontsluiting van het loonwerkbedrijf De Crom afgesneden. Om toch een goede ontsluiting voor het bedrijf te realiseren is bezien welke mogelijkheden er waren om het bestaande loonwerkbedrijf niet in een nadeligere situatie te brengen door de aanleg van de Verlengde Oersebaan en om de leefbaarheid en veiligheid binnen de kern Oerle zo goed mogelijk te houden.

In dit kader is besloten dat de ontsluiting van het bedrijf niet aan de voorzijde plaats mag vinden, maar aan de achterzijde van het bedrijf. Hierdoor hoeven de bedrijfswagens niet door de kern Oerle te rijden. Dit zou immers leiden tot een verkeersonveilige situatie en zou bovendien leiden tot het kapot rijden van het recent heringerichte centrum van Oerle.

Omdat op dit moment al een bestaand zandpad aan de achterzijde van het perceel van het loonwerkbedrijf is gelegen, en ook al ten behoeve van het bedrijf gebruikt wordt, heeft het

verharden van dit pad de voorkeur. Mede gelet hierop en op basis van de eigendomssituatie en de daarbij behorende economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan is gekozen voor de voorgestelde achterontsluiting. Hierbij heeft in de overweging meegespeeld dat door het huidige gebruik van deze gronden een verharding van dit pad tot minimale negatieve effecten op het omliggende terrein leidt. Daarnaast wordt eveneens voorzien in een goede ontsluiting op de rotonde van de recent gerealiseerde Verlengde Oersebaan.

- een omschrijving van het aantal te realiseren rijstroken:
de ontsluitingsweg bestaat uit één rijstrook (puinpad)..

- een beschrijving van de te treffen maatregelen / inpassing / voorzieningen:
zoals al beschreven in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zullen er geen extra maatregelen/voorziening voor deze ruimtelijke ontwikkeling worden getroffen.

Cultuurhistorisch vlak

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Akkercomplex Zandoerle' volgens de Verordening ruimte 2014. In dit kader dient volgens het bepaalde in artikel 22 van de Verordening ruimte 2014 een bestemmingsplan mede gericht te zijn op het behoud, herstel of ontwikkeling van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de gebieden.

Het akkercomplex Zandoerle betreft een gebied aan de westkant van Hoogeind en Oerle, dat in het zuiden doorloopt tot aan Zittard. Het gebied betreft een open akkercomplex met bolle ligging, steilranden en zandwegen. In de Oerlesche en Zandoerlesche Bosschen liggen relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. De te behouden waarden betreffen onder meer het akkercomplex (met reliëf, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes.

Door voorliggend bestemmingsplan wordt de openheid en het contrast met het besloten landschap niet aangetast. Ook de hakhoutbosjes, het reliëf en het esdek worden door voorliggend bestemmingsplan niet dan wel zo min mogelijk aangetast. Zo zal de verharding direct aan het oppervlak aan worden gebracht, waarbij de weg zoveel mogelijk de bestaande perceelsgrenzen volgt en bevinden zich in het plangebied geen hakhoutbosjes.

Ter behoud van de onverharde paden is onderzocht of er mogelijkheden zijn voor alternatieven. Op basis van de eigendomssituatie is dit echter niet mogelijk gebleken en is een alternatief economisch niet uitvoerbaar. Wel is de keuze voor het traject gedeeltelijk bepaald door de historische structuur van het gebied en volgt het traject waar mogelijk de bestaande perceelsgrenzen. Om de inbreuk op de cultuurhistorische waarde van het onverharde pad te minimaliseren zal het reliëf behouden blijven.

Het belang van het realiseren van de achterontsluiting prevaleert in voorliggend geval boven de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het onverharde pad. Zo is de aanleg van de achterontsluiting van groot belang voor het garanderen van een verkeersveilige situatie in de kern van Oerle. Voorkomen moet worden dat het zwaar werkverkeer door de kern van Oerle moet ontsluiten. Voor de leefbaarheid van de kern Oerle is dit noodzakelijk. Ook het kapot rijden door dit zware werkverkeer van de recent heringerichte kern van Oerle willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Aangezien het bedrijf aan de Oude Kerkstraat 35 een bestaand bedrijf betreft, wordt geen andere mogelijkheid gezien.

Hierbij is in overweging genomen dat het betreffende gebied gelegen is in het ontwikkelingsgebied Hoogackers. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om dit gebied in de toekomst te herontwikkelen voor agrarisch-gerelateerde bedrijvigheid. Bij de nadere uitwerking en ontwikkeling van dit plan zal in worden gestoken op het zoveel mogelijk waarborgen en verder ontwikkelen en zichtbaar maken van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Om de overige zichtbare en bovengrondse cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te behouden, zal voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden een vergunningplicht in het bestemmingsplan worden opgenomen:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- c. aanleggen houtgewas;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de eventueel aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming met vergunningplicht opgenomen, waardoor deze waarden volledig kunnen worden behouden.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan bij elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, etc.

Bij voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is er echter sprake van een minimale verharding van een bestaand onverhard pad dat al gebruikt wordt ten behoeve van het loonwerkbedrijf. Hierdoor is er sprake van een zeer geringe impact op de omgeving door deze ontwikkeling. Hierbij wordt in de overweging meegenomen dat de verharde ontsluitingsweg door een genomen verkeersbesluit enkel gebruikt mag worden voor bestemmingsverkeer.

Gelet op de minimale gevolgen zullen dan ook geen nadere inpassingsmaatregelen worden genomen. Dit is in overeenstemming met de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen, waar de gemeente Veldhoven bij ruimtelijke ontwikkelingen bij aansluit. Volgens het bepaalde in de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen wordt er onderscheid gemaakt in 3 categorieën. Voorliggende ontwikkeling valt binnen categorie 1, zijnde een kleinschalige ontwikkeling die geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Gebiedsvisie Hoogackers

Op 7 april 2009 is door de gemeenteraad van Veldhoven de Structuurvisie Zilverackers vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de veranderde inzichten in de hoofdopzet van Zilverackers - zoals opgenomen in het Masterplan Veldhoven-West vastgelegd. Ten opzichte van het Masterplan Veldhoven-West is in de Structuurvisie Zilverackers een groot areaal opgenomen voor (te verplaatsen) agrarische- en agrarisch technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen. Deze locatie is geprojecteerd op het gebied Hoogackers.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven hebben in 2011 de Gebiedsvisie Hoogackers vastgesteld. In deze visie is het onderhavige plangebied onder meer bedoeld voor de vestiging van een hoogwaardig agrarisch bedrijventerrein in combinatie met de aanwezige landschappelijke waarden. Echter door de huidige economische recessie is de uitwerking van deze visie voorlopig ter zijde gelegd.

Bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie Hoogackers zal gezien worden in hoeverre voorliggend bestemmingsplan dan inpasbaar is.

4.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1988" heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Voor het verharderen van gronden is in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel van toepassing. Het verharderen c.q. aanleggen van de gewenste ontsluitingsweg is gelet op de geldende bestemming niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1988".

4.4.3 Paraplubestemmingsplan 2009

In 2009 heeft de gemeente Veldhoven een paraplubestemmingsplan opgesteld. Voor het onderhavige plangebied is een aantal aspecten uit het "Paraplubestemmingsplan 2009" van belang:

- Ligging nabij Eindhoven airport;
- Archeologische waarden.

Zones betreffende Eindhoven airport

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabije omgeving van Eindhoven airport. In dit kader dient dan ook getoetst te worden in hoeverre of de diverse beschermingszones van het vliegveld van toepassing zijn op het plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m overeen afstand van 2 km. In het SMT-2 is opgenomen dat in het SAB 10 gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.

Het onderhavig plangebied is gelegen binnen de IHCS. Binnen het plangebied bestaan echter geen mogelijkheden om bouwwerken op te richten die tot een bouwhoogte van 45 meter zouden reiken, laat staan de 145 meter in het conische vlak.

Archeologische waarden

Eind 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven vastgesteld. Dit houdt in dat in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Waarde archeologie" is opgenomen. Dit ter bescherming van de mogelijke aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan houdt rekening met de hiervoor genoemde aspecten van het "Paraplubestemmingsplan 2009".

4.4.4 Verkeerscirculatieplan Veldhoven, februari 2007

In het Verkeerscirculatieplan Veldhoven (VCP) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP heeft als focus de periode tot 2015/2020. Op basis van het VCP is de Oersebaan gerealiseerd. Door de realisering van de Oersebaan is het bedrijf aan de Oude Kerkstraat 35 zijn achterontsluiting kwijtgeraakt, waarvoor nu onderhavige bestemmingsplanherziening benodigd is.

Aangegeven wordt dat de bereikbaarheid van wijken, buurten, bedrijfsterreinen en attractiepunten met de auto goed moet zijn. Grote delen van het hoofdwegennet zijn al aanwezig, maar de doorstroming is op sommige punten niet gegarandeerd, of dreigt in de toekomst te verslechteren. De ambitie is om de bestaande en toekomstige autoverplaatsingen zo veilig, direct en betrouwbaar mogelijk af te wikkelen. De realisatie van een duurzaam veilige verkeersstructuur en de daarbij behorende vormgeving van het wegennet is daarbij uitgangspunt. De leefbaarheids- en doorstromingsproblemen in Veldhoven kunnen worden opgelost door uitbreiding van het hoofdwegennet. Een extra aansluiting op de A67 is nodig om de bereikbaarheidsproblemen op de aansluiting Kempenbaan-A2 op te lossen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een rechtstreekse aantakking op de rotonde aan de Oersebaan/Hoogeind.

5. Planologisch relevante (omgevings)aspecten

5.1 Algemeen

In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan dient aan diverse planologisch relevante aspecten aandacht besteed te worden. Echter omdat het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op verharding en aanleg van een ontsluitingsweg ten behoeve van één bedrijf, worden er geen grote veranderingen in het gebied te weeg gebracht ten opzichte van de bestaande situatie. De verharding van de ontsluitingsweg wordt uitgevoerd in de vorm van een puinbaan..

Verandering bestemming van Agrarisch gebied met landschappelijke waarde naar Verkeer

De bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' wordt omgezet in de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1'. Zoals op de verbeelding duidelijk naar voren komt betreft het een ontsluitingsweg op en over gedeeltelijk particulier eigendom van een bedrijfsperceel met een beperkt profiel en een beperkt aantal verkeersbewegingen. Een gedeelte van het tracé wordt reeds in onverharde toestand voor dezelfde functie gebruikt.

Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg / verharding van een beperkte ontsluitingsweg. De waterhuishoudkundige impact van de aan te leggen weg is nihil aangezien geen watergangen worden doorkruist, gedempt, vergraven of aangelegd. Ook versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater is niet aan de orde. Aangezien de ontsluitingsweg een puinverharding betreft zal neerslag net als in de huidige situatie vooral ter plekke in de bodem infiltreren. Gezien het agrarische karakter van de omliggende gronden is het onwaarschijnlijk dat de aanleg van de puinweg waterhuishoudkundig negatieve consequenties heeft. *Geluid* Het bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van geluidsgevoelige bestemmingen.

De ontsluitingsweg betreft een weg waarvoor een snelheidsregime zal gelden van maximaal 30 km/uur. Gelet hierop is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Gelet op de maximale snelheid en het feit dat de ontsluitingsweg enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer, zal eventuele geluidsoverlast minimaal zijn en kan geoordeeld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Externe veiligheid

Nu het bestemmingsplan niet voorziet in het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen dan wel dat de geplande ontsluitingsweg het vervoer van gevaarlijke stoffen niet faciliteert en als zodanig niet is aangewezen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing.

Een nadere beoordeling van dit onderdeel is niet benodigd.

Luchtkwaliteit

Voorliggend plan betreft een project wat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechterd. Dit project is namelijk zo klein dat er geen wezenlijke invloed is op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet derhalve aan het aspect luchtkwaliteit en de daarvoor geldende regelgeving.

Aanwezigheid flora en fauna

Het gebied bestaat uit landbouwgrond waarop grasland en maïs staat. Middels een Quicksan (zie onder 5.2) is onderzocht of er ter plaatse beschermde flora en fauna aanwezig is.

Archeologische waarden

Conform het beleid van de gemeente Veldhoven wordt in de regels van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen dat het zonder omgevingsvergunning niet mogelijk is om ter plaatse de bodem te ontgraven vanaf een diepte van 30 centimeter of meer. In de praktijk zal door de wijze van de voorgenomen uitvoering van de verharding ontgraven niet aan de orde zijn.

5.2 Quicksan Flora en Fauna

Als separate bijlage maakt het rapport: Quicksan natuurwaarden Oude Kerkstraat 35, Oerle (ontsluiting op Oersebaan) d.d. 2014 onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Middels onderzoek van verschillende documenten en een veldbezoek ter plaatse is getoetst of er binnen het plangebied beschermde flora en fauna aanwezig is. Tevens is onderzocht of er sprake is van zogenaamde gebiedsbescherming.

Het rapport komt tot de volgende conclusies:

Flora- en faunawet :

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en de aanbevelingen uit tabel 3 worden uitgevoerd (zoals opgenomen in de Quicksan), dan kunnen effecten op vogels en vleermuizen voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing artikel (art.) 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

Ecologische hoofdstructuur (EHS):

Er zijn geen effecten op de EHS te verwachten.

Natura 2000:

Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

6. Juridische beschrijving

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de opzet van de regels en verbeelding. Daarna wordt de wijze van toetsen toegelicht. Tot slot wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

6.2 Doelstelling en planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een aanpassing van het bestemmingsplan "Buitengebied 1988".

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de relevante onderdelen van deze bestemmingsplannen. In het kader van de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO-standaarden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarnaast zijn de regels opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) welke bindende standaarden geeft voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Hiermee worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

6.3 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels).
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels).
- Algemene regels en overige regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels en Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Als onderdeel van de bestemmingsomschrijving is een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven.

Onder de "bouwregels" zijn de regels voor het bouwen opgenomen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Alvorens hiertoe kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

De “specifieke gebruiksregels” geven een aanvulling op de in de wettelijke gebruiksbepaling aangegeven vormen van gebruik welke in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

De mogelijkheden om af te wijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels zijn genoemd onder “afwijken van de gebruiksregels”.

6.4 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft (bijvoorbeeld: ingetekende gebouwen) kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Tevens is de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 1” op de verbeelding opgenomen.

Op de verbeelding wordt ook de “Luchtvaartverkeerzone - IHCS” (inner horizontal conical surface) opgenomen. Deze zone is opgenomen omdat het plangebied in de buurt van een luchthaven is gelegen. 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 horizontale 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 IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte

Daarnaast is op de verbeelding de gebiedsaanduiding ‘cultuurhistorisch vlak’ opgenomen. Zoals al vermeld in paragraaf 4.3.2 wordt ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden voor het uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden een vergunningplicht opgenomen.

6.5 Wijze van Toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regime van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Allereerst in de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Indien er dubbelbestemmingen zijn opgenomen wordt eerst hieraan getoetst. Daarna wordt in de regels nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik).

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden.

6.6 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de regels vormen afzonderlijk besproken.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsomschrijving aangegeven dat het gaat om de regeling zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het plan: er is dus sprake van een fixatie in tijd. Gekeken moet dus worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel ter inzage is gelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is het doel het wegnemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op het gehele plangebied en bevat de regeling voor de geprojecteerde ontsluitingsweg. In de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. groen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Waarde – archeologie 1

Ter bescherming van de mogelijke aanwezige archeologische waarden is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning, activiteit aanleggen werkzaamheden te verrichten welke dieper gaan dan 0,30 meter in de bodem.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Onder het kopje algemene wijzigingsregels wordt het college van burgemeester en wethouders via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te kunnen verschuiven.

Artikel 8 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via ontheffing, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid. Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van hierin opgenomen overgangsbepaling).

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt. Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd

Artikel 9 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35' is op 11 november 2014 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties

Door het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn reacties ingediend. De reacties en de verwerking hiervan zijn opgenomen in de bijlage 'Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35'.

7.2 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft als ontwerp bestemmingsplan met ingang van 22 mei 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Er zijn 3 zienswijzen ingekomen. Een van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage 3 Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35'

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening staat beschreven dat wanneer het verzoek voorziet in het realiseren van een bouwplan, de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat beschreven wanneer er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt verstaan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt de verandering van de bestemming "Agrarisch" in "Verkeer". Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd, van een bouwplan als bedoeld in het Bro is dan ook geen sprake.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het gemeentelijke kostenverhaal gewaarborgd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35' met identificatienummer NL.IMRO.0861.BP00024-0401 van de gemeente Veldhoven;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 antennedragers

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

1.6 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden)

1.9 bebouwing

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

1.10 bestaand

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.16 cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.17 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.18 gebouw

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

1.19 gebruiken

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.20 IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface)

een obstakelvrije zone ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen.

1.21 ILS

Instrument Landing System, een systeem ten behoeve van het uitvoeren van nauwkeurige benaderingen van de landingsbaan van een vliegveld onder slechte weersomstandigheden.

1.22 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 peil

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.24 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.25 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.26 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.27 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 meetpunt

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht,
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen:
 1. met niet meer dan 1 rijstrook
- b. voet- en fietspaden;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. groen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels (hoogte maximaal):

bewegwijzeringen	8m
licht- en andere masten	8m
antenne-installaties	8m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1. voor:

- a. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m;
- b. het bouwen van wegbewijzing, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1. Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- c. aanleggen houtgewas;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

3.4.2. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3. Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1. zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - primair bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarde en oudheidkundige waardevolle elementen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden is het oprichten van bouwwerken niet toegestaan.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het bodemniveau;
- b. het vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend worden het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- g. het scheuren van grasland;
- h. het verlagen van het waterpeil.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 4 lid 3.1 is niet van toepassing, voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning, activiteit aanleggen is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning, activiteit aanleggen vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- d. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden.

4.3.3 Verlening omgevingsvergunning


De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel:
- b. aangetoond wordt dat eventuele betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgraving;
 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

de bestemming 'Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
- 

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene gebruiksregels

Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf of een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. door de wijziging worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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 geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder a, 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 dit lid onder a, na de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15 december 2015

de griffier,

.....

de voorzitter,

.....