

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.2.	Vigerende bestemming	5
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
2.1.	Plangebied.....	6
2.2.	Omgeving	6
2.3.	Verkeer	6
2.4.	Openbaar vervoer	7
2.5.	Langzaam verkeer	7
3.	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1.	Stedenbouwkundig concept	8
3.2.	Programma	9
3.3.	Ontsluitingsstructuur	9
3.4.	Parkeervoorziening	10
3.5.	Groenstructuur	10
4.	BEELDKWALITEIT	12
5.	BEOORDELING VAN HET PLAN.....	15
5.1.	Verkeer en parkeren	15
5.2.	Duurzaam bouwen en politiekeurmerk.....	16
5.3.	Volkshuisvesting	16
5.4.	Juridische vertaling	16
5.5.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	16
6.	MILIEU.....	18
6.1.	Wegverkeerslawaaai	18
6.2.	Bodem	18
6.3.	Vogel- en Habitatrichtlijn	18
6.4.	Ecologische Hoofdstructuur.....	19
6.5.	Flora- en faunawet	19
6.6.	Luchtkwaliteit	21
6.7.	Externe veiligheid.....	22
6.8.	Overige milieuaspecten.....	23
7.	ARCHEOLOGIE.....	24

8.	WATERHUISHOUDING.....	26
8.1.	Beschrijving huidige situatie	26
8.2.	Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies.....	26
8.3.	Overeenstemming en knelpunten.....	28
8.4.	Oriënterend Bergings- en Infiltratieadvies.....	28
8.5.	Afspraken met de waterbeheerder.....	29
9.	FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	30
10.	JURIDISCH PLAN.....	31
10.1.	Algemeen	31
10.2.	Afwijkingen van de standaard	37
11.	OVERLEG	38

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw, gemeenschapshuis en zorggerelateerde voorzieningen op het terrein waar momenteel een sporthal (De Springplank) en een gemeenschapshuis ('t Tweespan) is gevestigd. De locatie is één van de zogenoemde "Sondervicklocaties".



De situering van de planlocatie in groter verband

Bij de oprichting van het Sondervickcollege, waarin de vier bestaande scholen in Veldhoven zijn samengegaan, is de realisering van een unielocatie in de vorm van een campusopzet vanaf het begin het uitgangspunt geweest. Om redenen van de te realiseren onderwijsdoelstellingen, de kwaliteit van de huidige bouwvoorraad, mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik van voorzieningen en kostenbesparing is gekozen voor een integrale aanpak van de huisvestingsproblematiek. Een en ander moet leiden tot de realisatie van een integrale nieuwbouw onder de naam Kempen Campus, welke is geprojecteerd aan de Knegselseweg. Naast de onderwijsvoorzieningen zal op het campusterrein een bijpassende bundeling van sportvoorzieningen plaatsvinden. De plaatselijke atletiek-, honk-, en softbalvereniging hebben aangegeven hun bestaande accommodaties te willen verplaatsen naar het campusterrein. Deze sporten sluiten goed aan op de 'schoolsporten'. Op het campusterrein komt tevens een sporthal, waarmee de functie van de Springplank komt te vervallen. Door de combinatie van onderwijs- en sportvoorzieningen ontstaat een multifunctioneel gebied ten behoeve van de Veldhovense gemeenschap.

Omdat door de nieuwbouw van het Sondervick College op de Kempen Campus de huidige gebouwen van het Sondervick College vrij komen

evenals de locatie van de sporthal en atletiekbaan, worden er voor deze gebieden nieuwe bestemmingen gevonden. De gemeente heeft besloten dat er vooral woningbouw op de vrijkomende locaties plaats zal vinden. Zo ook op de locatie De Springplank.

Op het terrein wordt de sportfunctie beëindigd en het gemeenschapshuis dient als functie opgenomen te worden in het nieuwe plan. Het terrein is centraal gelegen in een stedelijk gebied en komt in aanmerking als inbreidingslocatie.

Er is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat uitgaat van de realisatie van ca 110 appartementen met op de begane grond (ca. 1700 m²) zorggerelateerde voorzieningen en gemeenschapshuis (herhuisvesting 't Tweespan).

1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie De Springplank ligt binnen de wijk Zonderwijk en wordt omsloten door de Oortlaan, Van de Hulstlaan en Mira en aan de zuidkant begrensd door een evenemententerrein met een groene uitstraling.



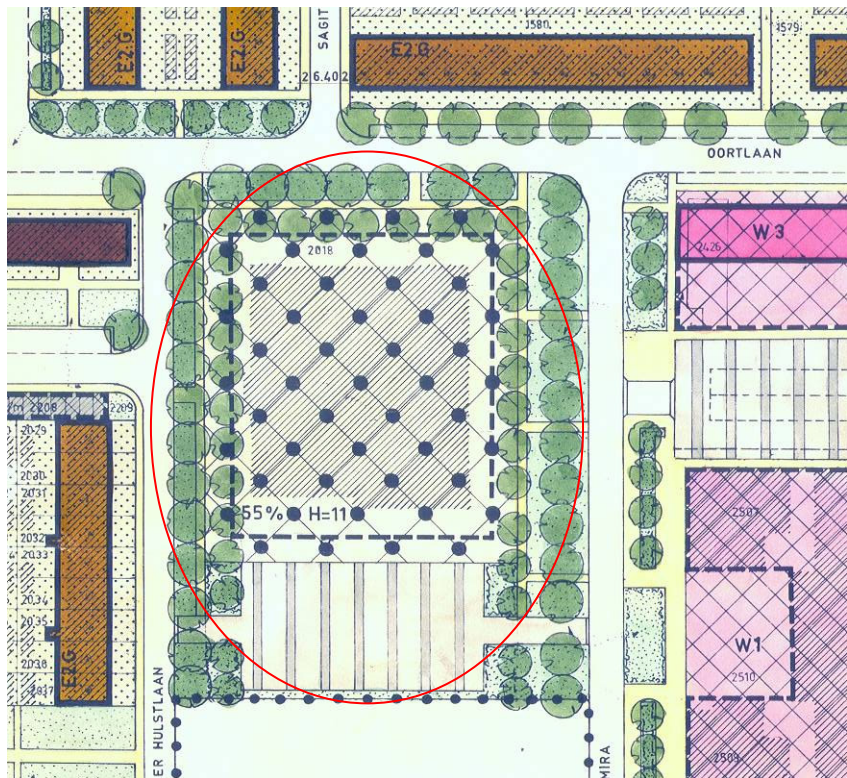
De globale situering van het plangebied binnen het huidige beeld van de sporthal

Bron: beeldkwaliteitplan

1.2. Vigerende bestemming

Voor Zonderwijk is een nieuw bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' in voorbereiding. Hierin zijn de gronden van de sporthal niet meegenomen. Voor het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan Zonderwijk, dat is vastgesteld op 12 april 1976 en is goedgekeurd op 30 maart 1977. De betreffende gronden hebben in dit plan de bestemming 'Bijzondere doeleinden I' en 'Verkeersdoeleinden' in de vorm van een parkeerterrein.

Op grond van de vigerende bestemming zijn openbare en of bijzondere gebouwen met daartoe nodige bijgebouwen ten behoeve van instellingen toegestaan.



Kaartfragment van het vigerende bestemmingsplan "Zonderwijk"

De Oortlaan ten noorden van het plangebied is geregeld in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Veldhoven, (Heemweg (ged.), Bossebaan, Zonderwijk en 't Look)'. De gronden zijn in dit plan bestemd voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden', waarbinnen de HOV kan worden gerealiseerd.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Plangebied



Sporthal De Springplank



Gemeenschapshuis 't Tweespan



Winkelcentrum Mira



Evenemententerrein

Bron foto's: beeldkwaliteitplan

De Sporthal De Springplank en het gemeenschapshuis 't Tweespan liggen in de wijk Zonderwijk.

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door aaneengebouwde woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Op de hoek van de Oortlaan en Van de Hulstlaan is een appartementencomplex gesitueerd bestaande uit 4 bouwlagen.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt het kleinschalige winkelcentrum Mira. Het winkelcentrum bestaat uit 1 bouwlaag en is verouderd. Er zijn twee supermarkten van beperkte omvang (Aldi en Spar). De totale omvang van dit centrum bedraagt ca. 1500 m² winkelvloeroppervlak.

Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door een grote open groene ruimte, die structuurbepalend is voor de wijk. Dit terrein wordt gebruikt voor evenementen en heeft een apart gedeelte voor hondenuitlaat. De groenzone wordt omringd door bomen.

2.2. Omgeving

De wijk Zonderwijk is een traditionele woonwijk met een jaren 70 karakter. De wijk kenmerkt zich door eengezins-woningbouw in de vorm van gesloten rijenbouw in het centrale plandeel, tot riante vrijstaande woningen aan de randen. In het gebied komt, in bescheiden vorm, ook gestapelde bouw voor. In de directe omgeving van de planlocatie staan met name rijenwoningen en tweekappers voornamelijk bestaande uit twee lagen met een kap en appartementen.

2.3. Verkeer

Duurzaam veilig

De gemeente Veldhoven heeft zich geconformeerd aan het Convenant Duurzaam Veilig en daarmee aan de nieuwe landelijke doelstelling om in 2010 het aantal ziekenhuisgewonden met 25% en het aantal doden met 30% ten opzichte van het gemiddelde van de periode 1997- 1999 te verminderen. Om deze forse daling te halen dient de verkeersveiligheid structureel en preventief te worden aangepakt op het gebied van ruimtelijke ordening, mobiliteit, infrastructuur, educatie en overige terreinen. Het concept Duurzaam Veilig werkt preventief in plaats van curatief. Dus niet meer: verkeersongevallen laten plaatsvinden en achteraf maatregelen treffen maar veilige wegen aanleggen waarbij functie, vormgeving en gebruik op elkaar afgestemd zijn.

Categorisering van wegen

Binnen de bebouwde kom van veldhoven zijn de volgende categorieën wegen te onderscheiden:



Zicht op de Oortlaan

- Gebiedsontsluitingswegen (50 of 70 km/ uur): Deze wegen zijn gericht op de afwikkeling van het verkeer, maar kunnen ook een ontsluitingsfunctie van bestemmingen hebben.
- Erftoegangswegen (30 km/ uur): Deze wegen zijn gericht op de ontsluiting van bestemmingen. Hierbij staan de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de woonomgeving centraal. Met name voetgangers, fietsers en spelende kinderen moeten zich veilig en op hun gemak voelen. Ook moeten de bewoners zo min mogelijk last ondervinden van het aanwezige autoverkeer, zoals hoge rijsnelheden en lawaai. Het autoverkeer mag wel gebruik maken van het verblijfsgebied, maar met een gematigde snelheid. Het autoverkeer is als het ware te gast in het verblijfsgebied.

Binnen de wijk Zonderwijk vormen de Oortlaan, de Mullerlaan, een deel van de Planetenlaan en de Jupiter de ontsluiting voor de wijk. De wijk wordt in zijn geheel ingericht als 30 kilometerzone.

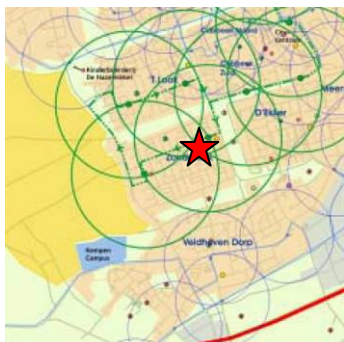
Het verkeer van de 30 km/uur wegen wordt verzameld en verdeeld op gebiedsontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. Deze gebiedsontsluitingswegen vormen tevens de overgang naar stroomwegen die geheel ingericht zijn op hun verkeersfunctie. Voor de omgeving van het plangebied zijn de van belang zijnde gebiedsontsluitingswegen de Sondervick en de Sterrenlaan

2.4. Openbaar vervoer

Momenteel vindt er een studie plaats (door het S.R.E. als vervoersautoriteit) naar de ontsluiting van Veldhoven-west, met name op het gebied van openbaar vervoer.

Het is niet uitgesloten dat uit deze studie blijkt dat het toekomstige (H)ov-tracé afwijkt van het tot nu toe geplande tracé door de wijken 't Look en Zonderwijk.

In afwachting van verdere besluitvorming is de procedure omtrent het bestemmingsplan "Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Veldhoven (Heemweg (ged.), Bossebaan, Zonderwijk en 't Look)" opgeschort.



Invloedsgebied hov-haltes met ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de HOV-lijn. De HOV-bus rijdt via de Oortlaan en heeft een halte ter hoogte van het winkelcentrum Mira.

2.5. Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer kan in de directe omgeving van het plangebied gebruik maken van de vrijliggende fiets- en voetpaden langs de ontsluitingswegen. Daarnaast biedt de interne structuur van de omliggende wijken voldoende mogelijkheid om zich met de fiets of ter voet te verplaatsen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Stedenbouwkundig concept

Het principe van een solitair element in de wijk vormt de basis van het stedenbouwkundig concept. Het plan voorziet daarom in een carrévormig woonblok, een soort “modern kasteel” welke een binnenruimte omsluit (deze binnenruimte kan een open hof zijn, een overdekte patio, of een atrium). Het model heeft 4 gelijkwaardige voorgevels en reageert stedenbouwkundig op zowel de straatzijden als op het evenemententerrein.



Stedenbouwkundig plan
Bron: Beeldkwaliteitplan

Op de begane grond van dit blok is het de bedoeling dat het huidige voorzieningsniveau van het wijkcentrum “t Tweespan” blijft bestaan en uitgebreid wordt met nieuwe (zorg)ondersteunende functies ten behoeve van ouderen in de wijk, en dienstverlening aan de bewoners in het nieuwe woonblok.

Het woongedeelte bestaat uit 5-6 bouwlagen en herbergt ca. 110 appartementen. Daarnaast is het mogelijk woningen te realiseren op de begane grond. Ter bevordering van differentiatie in bewonerssamenstelling en woningtypen wordt uitgegaan van een mix van huur- en koopappartementen. De verschillende woningtypen op de locatie zorgen voor een gedifferentieerde bewonerssamenstelling. De appartementen voor starters zijn met name bedoeld voor nieuwkomers op de woningmarkt die voor een betaalbare prijs zelfstandig willen

wonen. De levensloopbestendige seniorenappartementen zijn aantrekkelijk voor ouderen die de mogelijkheid willen van een volledig gelijkvloers woonprogramma. Door het realiseren van seniorenwoningen wordt tevens de doorstroming in de omliggende wijken bevorderd. Het gemeenschapshuis 't Tweespan fungeert als centraal ontmoetingspunt voor de wijk (sociale interactie). De appartementen worden gebouwd onder het zgn. "Ideëaal Wonen-concept. Dit concept gaat uit van kwaliteit en keuzevrijheid voor alle doelgroepen en prijsklassen. Kwaliteit in vormgeving, gebruik, veiligheid en toekomstwaarde van de appartementen en de woonomgeving. Afhankelijk van de prijsklasse is er keuze in indeling, grootte en afwerkingsniveau van de appartementen.

De parkeervoorzieningen voor de woningen wordt zoveel mogelijk opgenomen in een parkeerkelder onder het gebouw.

3.2. Programma

Het bouwplan bestaat uit circa 110 appartementen (met een bandbreedte tussen minimaal 90 en maximaal 130 appartementen). Het uiteindelijke aantal wordt, overigens binnen een gelijkblijvende massa, met het Ideëaal Wonen concept pas vastgesteld op moment van verkoop. Zo kan flexibel worden ingespeeld op de vraag van uit de markt naar kleinere of grotere appartementen.

In de ruimten op de begane grond (circa 1.700 m²) wordt naast de functie gemeenschapshuis (herhuisvesting 't Tweespan) gedacht aan zorggerelateerde voorzieningen welke dienstbaar zijn aan het gebouw. Te denken valt aan een zorgcoördinatiepunt, een maaltijdservice, al of niet met restaurant, fitness, maar ook een aantal multifunctionele ruimtes gericht op de activiteiten in de buurt, als uitbreiding van "'t Tweespan". Inmiddels is in september 2005 definitief overeenstemming bereikt met het Tweespan over de positionering en hoofdopzet van het gemeenschapshuis aan de zijde van de Oortlaan.

De verdere invulling van het gemeenschapshuis en de zorggerelateerde ruimten dient in een volgende fase nader te worden uitgewerkt.

In het kader van de flexibiliteit en voorkoming van leegstand kunnen deze ruimten binnen de bestemming ook worden ingezet voor cq. omgezet naar woondoeleinden (appartementen) binnen de maximaal toegestane bandbreedte.

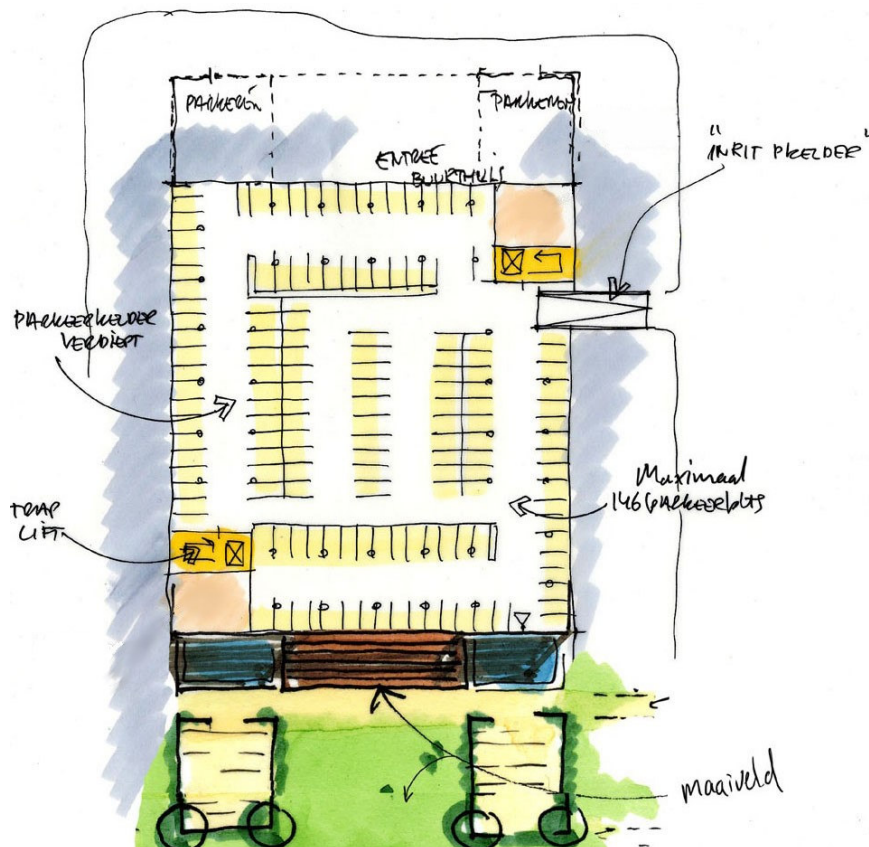
Voorts is in de begane grondbouwlagen voorzien in de vestiging van een apotheek en is zakelijke dienstverlening mogelijk.

3.3. Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de bestaande wegenstructuur. Het betreft hier een gebied dat geheel wordt ingericht als 30 kilometerzone.

3.4. Parkeervoorziening

Het parkeren wordt zowel voor de bewoners als bezoekers binnen het plangebied (grotendeels ondergronds) opgelost. Aan de zijde van de Oortlaan zal een plein ontstaan. Dit plein met ontsluiting vanaf de Mira kan worden gebruikt voor halen/brengen, laden/lossen en doelgroepparkeren. Onder het gebouw en het binnenterrein zal een parkeergarage worden gemaakt van ca. 146 parkeerplaatsen. Het exact aantal te realiseren parkeerplaatsen is mede afhankelijk van de



Parkeervoorzieningen
Bron: Beeldkwaliteitplan

doelgroep. Overigens is het ook mogelijk om ondergronds andere voorzieningen ten behoeve van de bovengrondse functies te realiseren. De open binnenruimte van het "kasteel" is met de groene buitenruimte verbonden via een grote "poort" en "ophaalbrug". Aan weerszijden van de brug worden in totaal circa 40 parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld.

3.5. Groenstructuur

Op en om de locatie bevinden zich een aantal bomen die voor zover mogelijk worden ingepast. In overleg met de gemeente is in februari 2005 een extern onderzoek uitgevoerd door het bureau SpellerCo Meerding uit Waalre. Belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- De buitenste bomenrij in de planlocatie en het evenemententerrein dient te worden gehandhaafd, om daarmee zorg te dragen voor het

behoud van de karakteristieke groene omlijsting van dit gebied voor de komende decennia.

- De bestaande bomenrij in de dwarsverbinding en de overige beplanting buiten de omlijsting (buitenste bomenrij) dienen te worden verwijderd of verplant.
- De bestaande voetpaden, langs het plangebied en evenemententerrein, zowel langs de Van de Hulstlaan (gedeeltelijk) als langs de Mira dienen te worden verwijderd, waardoor het terrein geheel gaat bestaan uit gazon, waarop de karakteristiek bomenrij gesitueerd is.
- Het nieuwe gebouwencomplex dient op minimaal 10,5 meter uit de stam van de buitenste bomenrij te worden gesitueerd. Het gevolg is dat het gebouwencomplex rechthoekig van vorm wordt.



*Uitzicht op het evenemententerrein
vanaf Mira*



*Uitzicht over het
evenemententerrein vanaf Van de
Hulstlaan
Bron foto's: beeldkwaliteitplan*

Op basis van bovengenoemd onderzoek zullen de volgende maatregelen met betrekking tot het groen worden genomen:

- De gemeente stelt voor om in een eerste fase de bomenrij rondom het nieuw te realiseren woongebouw uit te voeren conform bovengenoemd onderzoek. Het om en om verwijderen van bomen uit de bomenrij aan de zuidzijde rond het evenemententerrein kan mogelijk in een latere fase worden uitgevoerd.
- De bestaande bomenrij in de dwarsverbinding aan de zuidzijde van het gebouw dient te worden “geopend” om het contact tussen het woongebouw en het evenemententerrein te vergroten. Aan weerszijden van de toegang naar het woongebouw zullen nieuwe bomen worden toegevoegd om de entree bij de “ophaalbrug” te accentueren.
- Bestaande voetpaden binnen het plangebied en evenemententerrein worden vervangen door gazon. De functie van hondenuitlaatterrein wordt in het nieuwe plan ingepast. De verbinding voor voetgangers aan de zuidzijde vanuit de wijk naar het winkelcentrum wordt terug gebracht.
- Op basis van bovengenoemde uitgangspunten dient de landschapsarchitect in een inrichtingsplan zowel de inrichting als uitvoering van de buitenruimtes (incl. kasteelplein, binnenplein, plein zuidzijde en overgang naar evenemententerrein) nader uit te werken.

4. BEELDKWALITEIT

Het bouwplan vormt een markant accent in een vrij eenzijdig opgebouwde woonwijk. Het is, naar analogie met een kasteel, een omsloten bouwvolume met een alzijdige oriëntatie. Het evenemententerrein wordt samengevat met de ruimte van het huidige gemeenschapshuis en de sporthal tot één doorlopende “strip” in deze continue ruimte wordt het bouwvolume als solitair blok geplaatst.



Gevelimpressie vanaf het veld
Bron: beeldkwaliteitplan



Gevelimpressie vanaf Van der Hulstlaan

Het bouwvolume omvat een intiem binnenplein met zitjes en groene elementen waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Vanuit dit binnenplein worden de toegangen naar de woningen en de entrees van de functies in de plint ontsloten.

Op het niveau van dit binnenplein is de carrévorm opengebroken, zodat er een directe zichtrelatie met het naastgelegen grasveld ontstaat. Het binnenplein krijgt zo een duidelijke oriëntatie op het groen en is beschermd. De toegankelijkheid dient te worden gereguleerd zodat desgewenst slechts bewoners en bezoekers van de woningen en 't Tweespan het binnenplein kunnen betreden. Een brugelement verbindt bovendien het binnenplein en het veld met elkaar. Het veld vormt zo een schootsveld voor het kasteel.

Het kasteel wordt aan de noordzijde door middel van een plein (“kasteelplein”) gekoppeld aan de Oortlaan. Het plein is multifunctioneel en kan naast doelgroeparkeren en ontsluiting voor de functies in de ruimten op de begane grond ook voor andere activiteiten worden ingezet. Het “kasteelplein” wordt een levendig plein in de wijk waar groene elementen aan worden toegevoegd. Het plein dient de looper te zijn die wijkbewoners uitnodigt om het gemeenschapshuis te bezoeken. Zowel de inrichting van het levendige “kasteelplein”, het intieme binnenterrein als het groene terrein aan de evenementenzijde zullen nader worden vorm gegeven door een landschapsarchitect.



View vanuit Van der Hulstlaan
Bron: beeldkwaliteitplan



Referentiebeelden
Bron foto's: beeldkwaliteitplan

De hoogte van 5 respectievelijk 6 bouwlagen (begane grond met 4 woonlagen en op de hoeken een vijfde woonlaag in de vorm van penthouses) en de invulling in de vorm van een open carrévorm verdraagt zich goed met zijn omgeving op de kop van het evenemententerrein en het tegenover gelegen winkelcentrum.

Materiaalgebruik en detaillering

Als architectonisch concept is uitgegaan van het thema “Modern Kasteel” zoals dat bij de prijsvraag is aangegeven. Om het robuuste karakter van een kasteel te benadrukken wordt de hoofdmassa grotendeels uitgevoerd in baksteen. De, als analogie met donjons, hoger opgetrokken hoeken worden geheel in baksteen uitgevoerd. De buitenruimten van de appartementen worden deels als loggia en deels als balkon uitgevoerd. De ramen in de baksteengevels worden relatief smal en hoog uitgevoerd en voorzien van diepe neggen, waardoor er een stoer en massief beeld ontstaat. Als verzachting van dit beeld en als middel van het tot expressie brengen van de woonfunctie van het gebouw worden grote geveldelen ingevuld met materiaal met een warme uitstraling, zoals bijvoorbeeld hout.

Als contrast met de gesloten buitenkant kunnen de gevels aan het binnenplein worden ingevuld met stucwerk, hout en glas waardoor een vriendelijk, licht beeld ontstaat.

5. BEOORDELING VAN HET PLAN

5.1. Verkeer en parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van parkeerkencijfers. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met:

- Bereikbaarheidskenmerken van de locatie;
- Specifieke kenmerken van de functie;
- Mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van het gebouw;
- Het gemeentelijke parkeerbeleid.

Vaak is gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. In hoeverre dit mogelijk is, hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen alsmede van de loopafstanden naar de bestemming.

Het gemeentelijk parkeerbeleid sluit aan bij de parkeerkencijfers die worden weergegeven in publicatie 182 'parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', uitgegeven door de CROW, juni 2003. Voor Veldhoven wordt uitgegaan van de kencijfers voor een matig stedelijk gebied.

De locatie De Springplank is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. De locatie is goed ontsloten voor auto- en fietsverkeer. De ontsluiting voor openbaar vervoer (HOV-buslijn) is goed.

Het parkeren wordt zowel voor bewoners als bezoekers op eigen terrein (grotendeels ondergronds) opgelost. Aan de voorzijde zal een "kasteelplein" ontstaan. Dit plein met ontsluiting vanaf de Oortlaan kan worden gebruikt voor halen/brengen, laden/lossens en doelgroeparkeren. Onder het gebouw zal een parkeergarage worden gemaakt van maximaal 146 parkeerplaatsen. Het exact aantal te realiseren parkeerplaatsen is mede afhankelijk van de doelgroep. De open binnenruimte van het "kasteel" is met de groene buitenruimte verbonden via een grote "poort" en "ophaalbrug". Aan weerszijden van de brug worden in totaal circa 40 parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld. Het bouwplan bevat derhalve diverse parkeermogelijkheden die gezamenlijk ruimschoots aan de parkeernormen kunnen voldoen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal definitief worden vastgesteld als de doelgroep(en) definitief bekend zijn.

Ontsluiting van de locatie vindt plaats op de bestaande wegenstructuur en levert geen problemen op voor het omliggende gebied. Het betreft hier een gebied dat geheel wordt ingericht als 30 kilometerzone.

De entree tot de ondergrondse parkeervoorzieningen is gesitueerd aan de Mira

5.2. Duurzaam bouwen en politiekeurmerk

Met betrekking tot het aspect duurzaam bouwen wordt aangesloten bij het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen.

Op basis van de voorschriften opgenomen in het "politiekeurmerk Veilig Wonen" is in de projectovereenkomst een minimum veiligheidspakket opgenomen.

5.3. Volkshuisvesting

De prognoses op het gebied van vergrijzing en individualisering in de gemeente Veldhoven leiden tot een toenemende vraag naar appartementen. De reden hiervoor is dat oudere mensen en alleenstaanden vaak meer behoefte hebben aan een veilige woonomgeving en een beperkt onderhoud aan de woning. Tegelijkertijd bestaat er minder behoefte aan bijvoorbeeld een tuin. Verder is het voor veel ouderen van belang dat de woning gelijkvloers is en dat er in de woning op een goede manier zorg verleend kan worden.

Op de locatie Springplank worden minimaal 90 en maximaal 130 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd: alle vertrekken zijn goed met een rolstoel te bereiken. Om in eventuele zorgbehoefte van bewoners van de appartementen te voorzien worden op de begane grond zorggerelateerde voorzieningen gerealiseerd.

In de woningbouwplanning zijn deze woningen voorzien in de periode 2005-2015.

5.4. Juridische vertaling

Het juridisch plan moet de ruimtelijke randvoorwaarden scheppen voor de realisatie van het plangebied op basis van de in het beeldkwaliteitplan opgenomen uitgangspunten.

5.5. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In 2001 heeft de ontwikkelingscombinatie De Springplank (Hertog Hendrik van Lotharingen en Brabavast, voorheen BMV Projectontwikkeling) met Van Aken Architecten de prijsvraag gewonnen voor de locatie De Springplank. In december 2003 is met gemeenschapshuis 't Tweespan (Stichting Zonderwijk Belangen) overeenstemming bereikt over de herhuisvesting in de plint van het nieuw te realiseren complex.

Inmiddels is het schetsplan zoals ingediend bij de prijsvraag in overleg met de gemeente uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan dat tevens inzicht verschaft in wat voor woningen er komen, voor wie en binnen welke kaders de vormgeving zal plaats vinden.

Het beeldkwaliteitplan vormt als onderdeel van het bestemmingsplan het juridisch-planologisch uitwerkingskader voor de gebouwde en onbebouwde ruimte. Enerzijds voorziet het beeldkwaliteitplan in regels en richtlijnen als onderdeel van het programma van eisen voor de uitwerking van het woongebouw; anderzijds vormt het de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie De Springplank.

Zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Veldhoven.

6. MILIEU

6.1. Wegverkeerslawaai

De woningen in het plangebied zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. In dit kader dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van deze woningen of aan een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verkregen hogere waarde.

Het plangebied is gesitueerd binnen de zone van De Sterrenlaan (zonebreedte 200 m). Binnen deze zone dient onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai vanuit deze wegen op de nieuw te bouwen woningen. De Springplank zelf wordt samen met de omgeving een 30 km/uur zone, zodat als gevolg van de erftoegangswegen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart is de 50 dB(A) vrije veld-contour van de Sterrenlaan ter plaatse van het plangebied bepaald. Deze ligt op 86 m uit de as van de weg en valt derhalve niet over het plangebied. Hiermee kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

6.2. Bodem

Door het 'Bodembeheerplan Veldhoven' en de bijbehorende 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem binnen de gemeente, met uitzondering van de actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

Voor de gemeente Veldhoven is de bodemkwaliteitskaart (11 juli 2002) geactualiseerd. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' geen verontreinigen boven de streefwaarden zijn aangetroffen.

Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

Er hoeft derhalve geen (aanvullend) onderzoek te worden verricht.

6.3. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder

meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

6.4. Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

6.5. Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling).

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

De planlocatie

Het plangebied betreft (bebouwd) binnenstedelijk gebied. Voor zover er beplanting moet worden verwijderd zal rekening gehouden met het broedseizoen. Als gevolg van de ontwikkeling van de planlocatie zal geen afbreuk worden gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten.

6.6. Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit 2005

In Nederland het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' van kracht, waarin de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. De normen uit het Besluit luchtkwaliteit betreffen de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆).

Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

Besluit luchtkwaliteit 2005 en besluitvorming

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden moeten overheden bij de (voorbereiding van) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt o.a. bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, ontplooiën van activiteiten, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit. De te onderscheiden kaders waar de bevoegdheden van de overheden op gebaseerd zijn, zijn maatgevend voor de wijze waarop in de praktijk hieraan invulling gegeven zal worden. De luchtverontreinigende stoffen waarop het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn toepassing heeft, zijn verschillend van karakter.

Ook de actuele situatie van de luchtkwaliteit is per stof verschillend. Dientengevolge zal ook het in acht nemen van de grenswaarden in de praktijk voor diverse stoffen een andere betekenis hebben. De voorwaarden die gesteld worden, dienen dusdanig te zijn dat aan de grenswaarden kan worden voldaan.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn zes agglomeraties aangewezen, waarbinnen de gemeenten onafhankelijk van het aantal inwoners een rapportage luchtkwaliteit dienen op te stellen. Veldhoven valt binnen de agglomeratie Eindhoven.

Gemeenten die een indicatie hebben dat zich binnen hun grondgebied een overschrijding van de luchtkwaliteit zou kunnen voordoen zijn verplicht te rapporteren aan Gedeputeerde Staten.

De planlocatie

Bedrijven

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2004' kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan

geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling van de planlocatie zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Nagegaan dient te worden in hoeverre deze toename leidt tot een mogelijke overschrijding van de grenswaarde/plandrempels.

Met behulp van het programma CAR II versie 5.0 is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Hierbij is zowel de autonome ontwikkeling als de situatie inclusief de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan in beeld gebracht.

Voor de verkeersintensiteiten en de voertuigverdeling voor de huidige situatie en de autonome ontwikkeling van de toekomstige situatie 2016 is uitgegaan van de gegevens zoals deze zijn opgenomen in de Regionale verkeersmilieukaart. Voor 2010 zijn de gegevens geïnterpoleerd.

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 130 appartementen. Als uitgangspunt voor de bepaling van de extra verkeersbewegingen die het plan genereert is uitgegaan van 5 verkeersbewegingen per appartement. Verder is het wegvallen van de verkeersbewegingen die de sporthal nu genereert niet meegenomen (worst case).

Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 en 2016 de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden.

Resultaten

Uit bijgaande berekeningen blijkt dat in de huidige en de toekomstige situatie wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat het plan nauwelijks leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.7. Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid is aan de orde het gevaarsaspect. In het kader van de externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als ontploffingsgevaar en de uitstoot van giftige stoffen. Treffende voorbeelden waar dit speelt zijn overslaginrichtingen zoals havens en spoorwegemplacementen en bedrijven waar grootschalig met giftige en brandbare stoffen wordt gewerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Evenmin is de locatie gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee

bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

6.8. Overige milieuaspecten

Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering zijn aan bedrijven planologische toetsingsafstanden te koppelen ten opzichte van gevoelige functies (o.a. woningen). Binnen de genoemde afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar.

De basiszoneringslijst van de VNG heeft een globaal en indicatief karakter en kan bij het opstellen van een bestemmingsplan als uitgangspunt dienen, maar dient nader te worden gezien in relatie tot de specifieke kenmerken van het betreffende plangebied.

Ten oosten van het plangebied ligt het buurtwinkelcentrum Mira. Ten aanzien van dit winkelcentrum dient de planontwikkeling te worden getoetst binnen een afstand van 10 m in verband met het aspect geluid. De planlocatie is gelegen buiten de genoemde toetsingsafstand.

7. ARCHEOLOGIE

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd

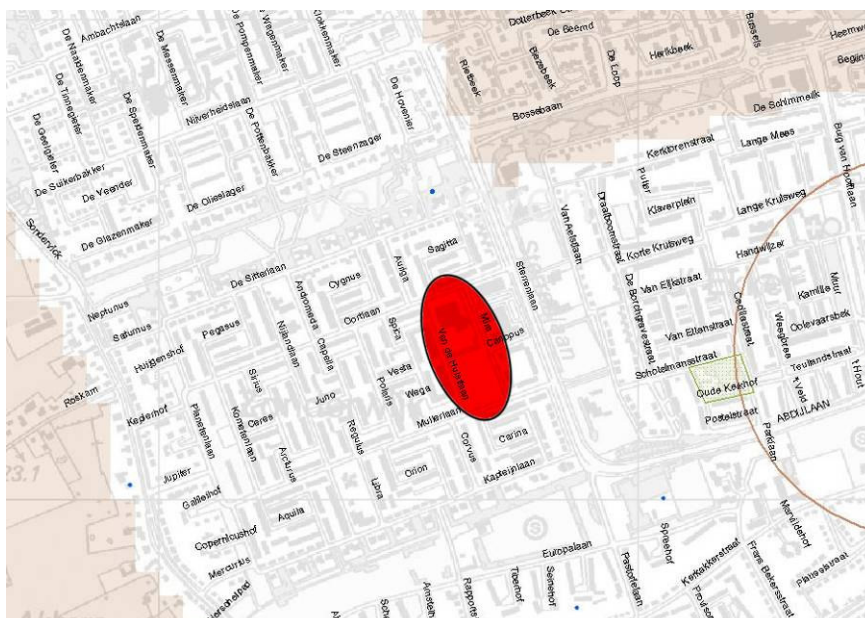
De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Archeologische Monumentenkaart (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden laag en zeer laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Door de provincie Noord-Brabant is een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierin zijn tevens de AMK en de IKAW opgenomen.

De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

Uit de CHW-kaart blijkt dat het plangebied tot de gebieden behoort waarvoor geen archeologische gegevens beschikbaar zijn.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Omdat ter plaatse reeds bebouwing aanwezig is zal er sprake zijn van een op zijn minsts gedeeltelijke verstoring van het bodemprofiel. Met het nieuwe bouwplan zal het bodemprofiel, in verband met de aanleg van ondergrondse voorzieningen op de planlocatie, verder worden verstoord.

Geadviseerd wordt om tijdens de sloop en de vergraving van het terrein de betreffende activiteiten archeologisch te laten begeleiden.

8. WATERHUISHOUDING

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld.

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per die datum regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In de waterparagraaf zijn alleen voor deze inbreidingslocatie relevante zaken opgenomen.

8.1. Beschrijving huidige situatie

a. Grondwatersysteem; infiltratie en kwel:

Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,36 +NAP.

b. Oppervlaktewater;

In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig:

c. Watergerelateerde ecosystemen

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

d. Het afvalwatersysteem

- Stelsel en leeftijd

In het plangebied is een gemengd en een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.

- bijzondere objecten binnen of nabij het plan: geen

8.2. Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

In de waterparagraaf zijn alleen voor dit plangebied relevante zaken opgenomen.

a. Provinciaal beleid

Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het Streekplan voornamelijk ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

b. Waterschapsbeleid

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren – bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)

c. Gemeentelijk beleid

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

8.3. Overeenstemming en knelpunten

Het plan dient gescheiden te worden aangelegd, waarbij het relatief schone hemelwater binnen het plangebied niet mag worden aangekoppeld, er mag vertraagd worden afgevoerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het materiaalgebruik (uitloging van materialen).

8.4. Oriënterend Bergings- en Infiltratieadvies

Door Fugro Ingenieursbureau is in juni 2003 een onderzoek verricht dat heeft geleid tot een 'Oriënterend Bergings en Infiltratieadvies' voor de locatie van De Springplank. Dit advies dateert van augustus 2003. Het doel van het onderzoek was de bodemtechnische mogelijkheden na te gaan voor het bergen en infiltreren van hemelwater afkomstig van daken en verhardingen.

Het onderzoek bestond uit het geohydrologisch in kaart brengen van de ondergrond van de locatie en het verschaffen van inzicht in de mogelijkheden ten aanzien van het infiltreren en bergen van hemelwater binnen de grenzen van de locatie.

De conclusie en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder opgenomen. Het rapport is als externe bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat op de projectlocatie infiltratie in het aangetroffen zandpakket tot de mogelijkheden behoort. Op basis van het bodemonderzoek blijkt dat op de projectlocatie tot ca. MV -2,5 á -3,2 m een matig tot redelijk goed doorlatende (deels leemhoudende) zandlaag voorkomt. Hieronder worden slecht doorlatende leemlagen aangetroffen. Hierdoor zal stagnatie van infiltrerend regenwater ontstaan, waarmee de kans op wateroverlast toeneemt. Bij de aanleg van infiltratievoorzieningen dienen de leem- en leemhoudende lagen onder en rondom de het complex geheel of in sleuven te worden afgegraven ten te worden vervangen door goed doorlatend zand of grind (grondverbetering), zodat wegzijging naar diepere zandlagen verbeterd wordt.

Voor de infiltratie-/bergingsvoorziening wordt aanbevolen gebruik te maken van een systeem van infiltratiekratten om maximale berging te kunnen realiseren. Vanuit de kratten kan wegzijging naar de omgeving plaatsvinden. Indien de leem(houdende) lagen niet worden verwijderd, zal door stagnatie mogelijk een stijging van de schijngrondwaterstand tot in het complex plaatsvinden, waardoor het complex langzaam in het water komt te liggen. Het complex zal hierdoor meer frequent overstorten.

Bij toepassing van een ondergronds systeem dienen ondergrondse bouwdelen van het pand waterdicht te zijn zodat bij stijgende grondwaterstanden als gevolg van stagnatie op resterende leem(houdende) lagen wateroverlast kan worden voorkomen.

8.5. Afspraken met de waterbeheerder

In een overleg met het waterschap op 4 mei 2004 is het plan besproken en door het waterschap akkoord bevonden.

9. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Een onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid van dit plan heeft uitgewezen dat er bij een traditionele opzet van een bouwgrondexploitatie een positief exploitatieresultaat is te verwachten. De bouwgrondexploitatie wordt echter niet door de gemeente gedaan. Een particuliere ontwikkelaar neemt het plan in ontwikkeling en is ook verantwoordelijk voor de bouwgrondexploitatie. De grond is eigendom van de gemeente en zal voor een overeengekomen bedrag ingebracht worden in de particuliere planexploitatie. De particuliere ontwikkelaar neemt de gebruikelijke exploitatiekosten, waaronder de gecalculeerde plankosten, civiel- en cultuurtechnische kosten, fondsafdrachten en renteverlies, voor haar rekening. De gezamenlijke afspraken daarover zijn in een ontwikkelovereenkomst vastgelegd. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd.

10. JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan. Voorts is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven en zal dienen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en de voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan. Voor zover het plan afwijkingen van de standaard bevat zijn deze afwijkingen benoemd in de subparagraaf "afwijkingen van de standaard" in dit hoofdstuk.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 21 november 2006 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de voorwaarden voor de vestiging van niet hinderlijke kleine bedrijvigheid aan huis in de woonomgeving, worden aangepast.

In de juridische toelichting hieronder wordt in de nadere uitleg van de bestemming 'Artikel 3 Wonen' onder de vermelding 'vrijstellingen' in de kantlijn, de inhoud van de regeling weergegeven.

10.1. Algemeen

Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend.

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart die betrekking hebben op het situeren / de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

bebouwingslijn

- de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwwlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden.;

*hoofdvoorgevelrooilijn, tevens
bebouwingslijn*

*scheidingslijn maatvoering /
bouwvlak / bouwvlakdelen*

- de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;
- de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.
- Paragraaf II bevat de regeling voor de afzonderlijke bestemmingen.
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

De bestemmingsvoorschriften worden hieronder toegelicht.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende 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.

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 voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden.

De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan is de regeling specifiek afgestemd op de realisatie van meergezinswoningen (appartementen). Het woningtype is vertaald in een code(M) op de plankkaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel (bijlage).

In de begripsbepaling voor woning (in artikel 3) is uiteengezet aan welke bouwwijze het respectievelijke woningtype dient te voldoen. De bebouwingstabel stelt eisen aan het bebouwingspercentage, de dakhelling en de hoogtematen.

Naast de woonfunctie zijn er op de begane grond alsmede ondergronds maatschappelijke doeleinden toegestaan onder andere ten behoeve de vestiging van het gemeenschapshuis en zorggerelateerde voorzieningen.

*doeleindenomschrijving en nadere
detaillering van de doeleinden*

Hierbij kan worden gedacht aan een zorgcoördinatiepunt, een maaltijdservice, al of niet met restaurant, fitness e.d. Tevens is in de begane grond bouwlaag voorzien in de vestiging van een apotheek en is zakelijke dienstverlening mogelijk zowel ondergronds als in de begane grond bouwlaag.

Voorts staat de bestemming kleine nutsvoorzieningen toe.

<i>hoofdgebouwen</i>	Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel.
<i>andere gebouwen</i>	Het plan bevat geen expliciete regeling voor andere gebouwen. Voor vrijstaande bijgebouwen is geen regeling; deze komen niet voor. Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn impliciet toegestaan op grond van de algemene bebouwingsregeling. Ze zijn onderdeel van het appartementencomplex en ook in de kelder mogelijk.
<i>bebouwingspercentage</i>	<p>Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in dit geval zelfs over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitel.</p> <p>Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. Daar waar een overbouwning mogelijk is (overigens niet te verwarren met de in het plan bedoelde overkapping) telt de oppervlakte mee voor het bebouwingspercentage. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling; deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling.</p> <p>Volgens de plandefinitie worden alleen gebouwen welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.</p>
<i>gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn</i>	In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn doorgaans bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter. In dit plan ligt de voorgevelrooilijn gelijk met de bestemmingsgrens waardoor deze regel hier niet van toepassing is, behoudens voor wat betreft schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.
<i>overkappingen</i>	Ter plaatse van de binnentuin zijn overkappingen toegestaan
<i>aan huis verbonden beroepen</i>	Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m ² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan

huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

*afwijkende bouwvoorschriften en
gebruiksvormen*

Indien sprake is van een toe te passen of bestaand afwijkend gebruik binnen de woonfunctie (niet bedrijfs- of beroepsmatige gebruiksvormen gerelateerd aan de woonfunctie), kan dit gebruik, gekoppeld aan een maximale oppervlakte, in het register worden opgenomen.

Daarnaast dienen afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, eveneens in het register te worden opgenomen.

kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht. Ook hiervoor geldt dat deze binnen de bouwmassa van het appartementen complex worden gerealiseerd.

vrijstellingen

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede

handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijfsvormen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven.

Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.

Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van inrichtingen gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage. Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunningen/of meldingsplichtige bedrijven), hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Zo is er een groot aantal bedrijven te bedenken die onder een AMVB vallen (meldingsplichtig), maar die in een woonwijk milieuhygiënisch niet aanvaardbaar zijn en dit ruimtelijk gezien evenmin zijn. Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat het opnemen dat

bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie. De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving.

- Voorts ziet deze vrijstellingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

Nadere eisen

Aan het oprichten van reclame-uitingen kunnen via een nadere eisenregeling voorwaarden worden gesteld.

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Het plan maakt het mogelijk de bestemming om te zetten naar de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (artikel 8). Onder maatschappelijke doeleinden worden ingevolge de definitie in de begripsbepalingen begrepen voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderopvang, opvoeding, cultuur.

Daarnaast bevat de algemene bepalingen (paragraaf III) algemene wijzigingsbevoegdheden die de mogelijkheid biedt het beloop van de op de plankaart aangeduide bebouwingslijnen te wijzigen en de bestemmingsgrenzen te verschuiven.

Artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben. In de nadere detaillering van de doeleinden worden voorts de situering van de ontsluiting naar de parkeerkelder vastgelegd en worden speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen uitgesloten. De laatste voorzieningen kunnen met de toepassing van een vrijstelling wel mogelijk worden gemaakt.

<i>bouwwerken</i>	<p>Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen en wachthuisjes worden gebouwd.</p> <p>Voorts zijn “bouwwerken geen gebouwen zijnde” toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.</p>
<i>vrijstelling</i>	<p>Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders is het mogelijk om ter binnen deze bestemming speelvoorzieningen en/of hondenuitlaatplaatsen toe te staan.</p> <p>Tevens zijn via een vrijstelling grotere nutsvoorzieningen en antenne-installaties mogelijk.</p>

10.2. Afwijkingen van de standaard

In dit bestemmingsplan zijn diverse bepalingen opgenomen die afwijken van de “Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern”. Het betreft dan de volgende zaken.

- Aan de bestemming wonen zijn de functies ‘maatschappelijke doeleinden’, detailhandel’ en ‘zakelijke dienstverlening toegevoegd. Deze zijn uitsluitend in de begane grond bouwlaag en/of ondergronds toegestaan.
- Binnen de bestemming wonen is een nadere eisen regeling opgenomen voor reclame-uitingen.
- Binnen de gehele bestemming wonen is ondergrondse bebouwing toegestaan ten behoeve van bovengrondse voorzieningen in de vorm van o.a. parkeervoorzieningen en ondergrondse containers.
- Binnen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn ondergrondse containers toegestaan.
- Er is een specifieke bepaling opgenomen die overbouwing regelt. De minimale breedte en hoogte van onbebouwde ruimte is in het plan vastgelegd.
- Nutsvoorzieningen komen niet voor binnen de bestemming wonen en zijn derhalve geen onderdeel van deze bestemming.
- De binnentuin blijft vrij van gebouwen (behoudens ondergronds). Vrijstaande andere gebouwen (bijgebouwen) komen niet voor.
- Ter plaatse van de binnentuin zijn overkappingen toegestaan.
- Binnen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn in- en uitritten, toegangsbruggen- en poorten toegestaan en ondergrondse containerruimten mogelijk.

11. OVERLEG

Het plan is begin april 2006 voorbesproken met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in dit overleg aangegeven in te kunnen stemmen met het initiatief.