

# INHOUD

blz.

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Algehele herziening bestemmingsplannen voor de kom.....	3
1.2.	Herzieningsmethode.....	4
1.3.	Bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005".....	5
1.4.	De vigerende bestemmingsplannen .....	6
<b>2.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN.....</b>	<b>8</b>
2.1.	De ontstaansgeschiedenis van Veldhoven-Dorp .....	8
2.2.	De gebruiksfuncties .....	8
2.3.	De bebouwing .....	9
2.4.	De detailhandelsstructuur .....	9
2.5.	De groenstructuur .....	10
2.6.	De bestaande aaneengesloten woongebieden .....	11
<b>3.</b>	<b>VERKEER .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Verkeersveiligheidsplan 1996.....	13
3.2.	De wegenstructuur.....	13
3.3.	Het parkeren .....	15
3.4.	Fietsstimuleringsplan .....	16
3.5.	Openbaar Vervoer .....	16
<b>4.</b>	<b>MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>18</b>
4.1.	Nieuwe woningen .....	18
4.2.	Bedrijfsactiviteiten.....	18
4.3.	Geluidhinder wegverkeer.....	19
4.4.	Bodem.....	20
4.5.	Luchtkwaliteit .....	21
4.6.	Flora en fauna.....	21
<b>5.</b>	<b>WATERPARAGRAAF .....</b>	<b>23</b>
5.1.	Waterhuishouding.....	23
5.2.	Beschrijving huidige situatie .....	23
5.3.	Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies .....	23
5.4.	Overeenstemming en knelpunten.....	25
5.5.	Afspraken met de waterbeheerder .....	25
<b>6.</b>	<b>ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....</b>	<b>26</b>
6.1.	Archeologie .....	26

6.2.	Cultuurhistorie.....	27
6.3.	Historisch groen.....	27
6.4.	Monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.....	27
6.5.	Molenbiotoop .....	33
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>35</b>
7.1.	Het bestemmingsplan - algemeen.....	35
7.2.	De Veldhovense standaard voor bestemmingsplannen.....	35
7.3.	Opbouw standaardvoorschriften.....	36
7.4.	Opbouw standaard bestemmingsartikelen .....	36
7.5.	Plankaart.....	37
7.6.	Wijze van toetsen .....	38
7.7.	Artikelsgewijze toelichting.....	39
7.8.	wijziging standaardregeling .....	50
<b>8.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>INSPRAAK.....</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>VOOROVERLEG .....</b>	<b>59</b>
<b>BIJLAGE .....</b>		<b>61</b>
	Schriftelijke bevestiging watertoetsoverleg waterschap	

## 1. INLEIDING

### 1.1. Algehele herziening bestemmingsplannen voor de kom

#### *350 Bestemmingsplannen*

Enkele jaren geleden stelde de gemeenteraad een “Plan van aanpak” vast om te komen tot de algehele herziening van de bestaande bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Veldhoven. Het belangrijkste doel van deze herzieningsoperatie was (en is) te komen tot meer uniformiteit in de bestemmingsregelingen.

Op dat moment golden voor de bebouwde kom meer dan 350 bestemmingsplannen. Er bestonden tussen deze regelingen onderling sterke verschillen. Deze onderlinge verschillen werden voor een groot deel veroorzaakt door een verschil in leeftijd. Sommige bestemmingsplannen dateerden nog van vlak na de Tweede Wereldoorlog.

Op zich hoefden die verschillen overigens nog niet te betekenen dat de regeling daarmee “niet goed” of “achterhaald” was. Wel had dit vaak tot gevolg dat de inhoud daarvan afweek van die van moderne plannen. Als gevolg daarvan golden voor nagenoeg soortgelijke wijken soms sterk verschillende bouw- en/of gebruiksregelingen, hoewel daar niet altijd goede redenen voor bestonden.

#### *Vrijstellingen*

Een tweede conclusie in het kader van het “Plan van aanpak” was, dat er niet alleen veel en onderling verschillende bestemmingsplannen bestaan, maar dat hiervan ook nog eens vaak vrijstellingen zijn verleend.

Op een groot aantal plaatsen zijn bouwplannen met behulp van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gerealiseerd. Het was dan wel de bedoeling dat na verloop van tijd het bestemmingsplan overeenkomstig de gewijzigde situatie zou worden aangepast. Hiertoe is het echter niet altijd gekomen.

De lappendeken van bestemmingsplannen wordt dus nog eens aangevuld met tal van deze artikel 19-afwijkingen (tegenwoordig: “zelfstandige projectprocedure” genoemd).

#### *Van “Vuistregels” naar “Standaard”*

Bij bestemmingsplannen en artikel 19-procedures uit de laatste jaren vormden de Veldhovense “vuistregels” en de daarbij behorende “tabel maatvoering voor woningen” doorgaans het uitgangspunt voor de toetsing van nieuwe bouwplannen. Deze vuistregels behelsden een volledig overzicht van de maatvoering voor diverse woningtypen (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, één-aan-één geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen).

Besloten is om de methodiek van de vuistregels ook te gebruiken voor de bestaande woonwijken. In verband hiermee zijn nog enkele aanpassingen en uitbreidingen in de oorspronkelijke vuistregels aangebracht.

De uitgebreide en bijgestelde “vuistregels” zijn vervat in de nieuwe “Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern”.

Ook het thans voorliggende bestemmingsplan “Veldhoven-Dorp 2005” is overeenkomstig deze standaard opgesteld.

#### *Samenvattend*

Doel van de herzieningsoperatie is, kort samengevat, om te komen tot:

- minder bestemmingsplannen;
- actuele bestemmingsplannen;
- uniforme regelgeving voor (nagenoeg) gelijke situaties;
- een positieve bestemming van artikel 19-gevallen;
- een juridische status van de voorheen in Veldhoven gehanteerde “vuistregels” in de vorm van de nieuwe “standaard”.

Voordeel van een en ander is, dat zowel binnen het gemeentehuis als voor de burger meer duidelijkheid ontstaat over wat waar geldt.

Met een verbeterde hanteerbaarheid wordt ook de inzichtelijkheid en de handhaafbaarheid van plannen verhoogd. Voorts worden ook de rechtsge-lijkheid en de rechtszekerheid gediend.

Standaardisering biedt voorts een goed uitgangspunt voor een digitaal be-  
stemmingsplan, dat ook via internet vanuit de huiskamer geraadpleegd kan worden.

## **1.2. Herzieningsmethode**

De gemeente is zeer zorgvuldig te werk gegaan bij de keuze van een methode voor de herziening. Voorafgaand aan de herzieningsoperatie is een pilot-project uitgevoerd, waarbij diverse methoden naast elkaar zijn gezet. Zowel bestuurlijk als ambtelijk is de te hanteren methode vervolgens gedetailleerd besproken en bijgesteld.

Uiteindelijk is gekozen voor een methode waarbij drie elementen onderscheiden kunnen worden:

### **1. De positieve bestemming van de bestaande situatie.**

De bebouwde kom van Veldhoven beslaat een groot oppervlak. Voor een groot deel van dit oppervlak worden geen bijzondere ontwikkelingen voorgestaan. Bij deze bestaande situatie gaat het doorgaans om de grote aaneengesloten woongebieden.

Hier kan volstaan worden met een min of meer conserverende be-  
stemming.

Conserveren hoeft in dit verband niet te betekenen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden volledig “bevroren” worden. Voorzover dit vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, staat het plan uitbreiding van bebouwing of wijziging van functies toe. Ook hierbij staat weer voorop dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

## **2. Centrumgebied.**

Naast de woongebieden kan binnen de bebouwde kom een aantal (oorspronkelijke) deekernen onderscheiden worden. Denk naast het nieuwe city-centrum aan kernen als Zeelst, Oerle en ook Veldhoven-Dorp. Dergelijke centrumgebieden zijn in de gemeentelijke "Structuurvisie 1995" binnen de bebouwde kom apart onderscheiden. Hier komen doorgaans – naast het wonen – tal van andere functies voor (winkels, dienstverlening, horeca, kantoren). In verband hiermee is het doorgaans gewenst om in dergelijke gebieden wat meer ontwikkelingen, wat meer dynamiek mogelijk te maken. Binnen de centrumgebieden zijn deze gebruiksvormen onder voorwaarden onderling uitwisselbaar.

Overigens moet opgemerkt worden dat de kern van Veldhoven-Dorp niet in dit bestemmingsplan is opgenomen. Voor dat gebied is immers nog niet zo lang geleden een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aanleiding hiervoor was de herinrichting van de Kromstraat. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan werd reeds rekening gehouden met de "vuistregels", maar ook met het dynamische karakter van dit gebied.

Het centrumgebied van Veldhoven-Dorp kan in verband hiermee vervat blijven in het gelijknamige bestemmingsplan "Kromstraat".

## **3. "Verspreide voorzieningen".**

Ook buiten de centrumgebieden komen incidenteel andere functies dan wonen voor. Uitgangspunt is dat ook deze functies – mits legaal – als zodanig bestemd worden en een zekere uitbreidingsmogelijkheid krijgen. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om op dergelijke locaties andere functies onder te brengen.

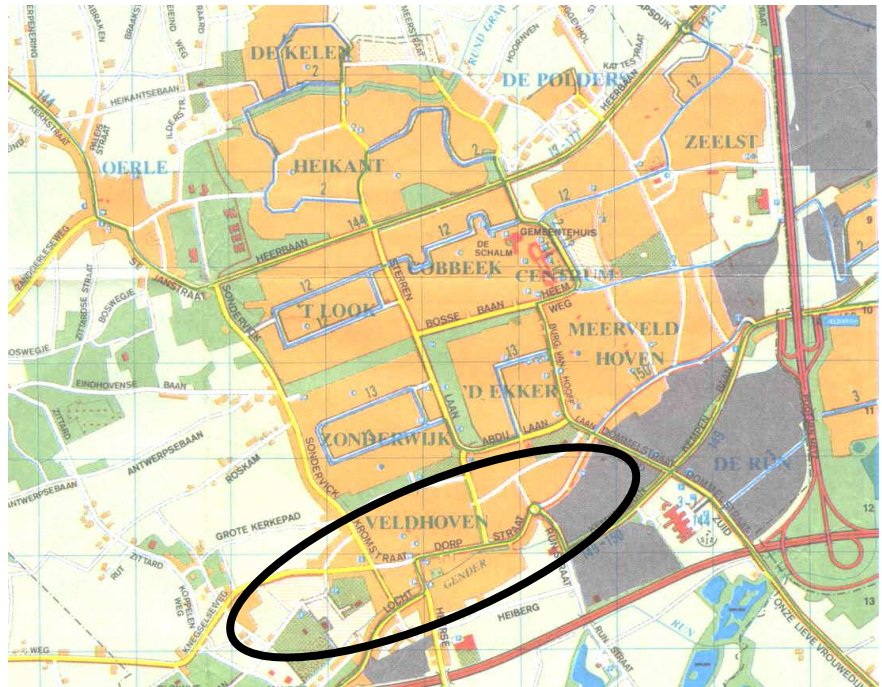
### **1.3. Bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005"**

#### *Begrenzing van het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005"*

Het plangebied van het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005" wordt aan de noordzijde begrensd door de Knegselweg, (woonpercelen aan) de Nieuwstraat, de Goorstraat, de Europalaan en de Kerkakkerstraat. Aan de oostzijde wordt het plan begrensd door (bebouwing aan) de Dorpstraat en de Genderstraat.

De zuidgrens wordt gevormd door (de achterzijde van percelen aan) de Locht en de Kleine Dreef.

Aan de westzijde is het plangebied van het vroegere bestemmingsplan "Pegbroeken" volledig in het plangebied opgenomen.



### ***Globale aanduiding situering plangebied binnen Veldhoven***

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is het gebied rond de Kromstraat niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan "Kromstraat" is nog actueel en zou bij wijze van spreken beschouwd kunnen worden als "blad 5" van de plankaart, dat het centrumgebied regelt.

Naast de omgeving van de Kromstraat zijn nog enkele andere locaties niet in het plan opgenomen. Het betreft bijvoorbeeld de atletiekbaan. Dit hangt samen met de ontwikkelingen rond het Sondervick-college. Voor dit terrein wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, dat, vanwege het meer ontwikkelingsgerichte karakter, zelfstandig de procedure zal doorlopen. Hetzelfde geldt voor locaties, zoals "Meteoor", "De Plaatse", Locht/Heerseweg.

Wat resteert, is een gebied met (voornamelijk) woonbuurten en, verspreid over het gebied, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen.

### **1.4. De vigerende bestemmingsplannen**

Het bestemmingsplan vervangt tal van vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast geldt binnen het plangebied een aantal zogenaamde "postzegelplannen" en zijn binnen het plangebied in het verleden talloze artikel 19-vrijstellingen verleend.

Al deze situaties worden door het voorliggende plan als zodanig bestemd. Tevens worden, voorzover ruimtelijk gewenst, uitbreidingsmogelijkheden geboden.

De belangrijkste bestemmingsplannen die vervangen worden, zijn de volgende:

naam bestemmingsplan	vaststelling	besluit GS
"De Plank"	10 maart 1975	18 februari 1976
"Omgeving Nieuwstraat – Goorstraat – Kromstraat"	14 juni 1976	22 december 1976
"Zuidzijde Dorpstraat – Provinciale Weg"	9 augustus 1976	14 september 1977
"Kerkakkers"	13 februari 1979	25 maart 1980
Plan in onderdelen "Zuidelijke Afronding"	19 november 1979	16 oktober 1980

## 2. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

### 2.1. De ontstaansgeschiedenis van Veldhoven-Dorp

Veldhoven-Dorp is van oudsher een structureel ander dorp dan de meeste Kempische dorpen. De meeste Kempische dorpen hebben namelijk een oude kern waar de kerk altijd gestaan heeft en zijn van daaruit verder gegroeid. Veldhoven-Dorp heeft geen oorspronkelijke oude kern. Het dorp was een akkerdorp en bestond vroeger uit diverse verspreide boerenenclaves die door straten aan elkaar gekoppeld waren. De belangrijkste enclave was Zonderwijk. Later is de naam veranderd in Veldhoven. Rond 1650 werd net buiten het dorp een nieuwe kerk, een schuurkerk, gebouwd. De kerk werd om strategische redenen buiten het dorp gebouwd. Door de komst van deze kerk ontstond ook het centrum rondom de Kromstraat.

Rond 1840 is de schuurkerk vervangen door een stenen kerk aan de Dorpstraat. Hier kwamen ook de pastorie en de voorzieningen naartoe, waardoor dat nu nog steeds het centrum is van Veldhoven-Dorp. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005 bevinden zich aan de Dorpstraat twee rijksmonumenten.



*Topografische kaart uit omstreeks 1920*

Thans maakt Veldhoven-Dorp als wijk deel uit van de verstedelijkte bebouwde kom van de gemeente Veldhoven.

### 2.2. De gebruiksfuncties

Het plan heeft grotendeels betrekking op woonwijken. Deze wijken bestaan overwegend uit vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen.



In het centrumgebied, het gebied rond de Kromstraat, komen naast het wonen nog tal van andere functies voor, met name detailhandel en horeca. Dit gebied maakt echter geen deel uit van het plangebied.

Verspreid over het plangebied bevinden zich tal van solitaire bedrijfsvestigingen. Het betreft o.a. garagebedrijven, een bouwbedrijf, een taxibedrijf en een interieurbedrijf.

Voorts enkele winkels en horecabedrijven (café, snackbar, restaurant), praktijken en kantoorvestigingen.

Tot slot zijn ook tal van sociaal-maatschappelijke voorzieningen als zodanig bestemd: kinderdagverblijven (van een zekere omvang), gemeenschapshuis, scholen en sportvoorzieningen.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein "De Run". Dit betekent dat bij eventuele functiewijzigingsmogelijkheden rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid hiervan.

### **2.3. De bebouwing**

Zoals gezegd, bestaat de bebouwing voor het overgrote deel uit woningen in de vorm van vrijstaande, half vrijstaande en aaneengebouwde woningen.

De woningen zijn in één of twee bouwlagen gebouwd en in de meeste gevallen voorzien van een kap.

Rondom de Kromstraat, de oorspronkelijke kern van Veldhoven-Dorp, is een dichte bebouwing aanwezig met een grote variatie aan functies en de daarbij behorende verschijningsvorm van gebouwen.

Met name langs de traditionele ontsluitingswegen worden de woningen afgewisseld met horeca- en andere bedrijven.

Voorts komt in het plangebied een aantal bijzondere gebouwen c.q. gebouwencomplexen voor, zoals scholen, gemeenschapshuizen en een kerk.

Monumenten zijn op de plankaart met een aanduiding aangegeven.

In een afzonderlijke paragraaf van deze toelichting is een omschrijving van deze monumenten opgenomen. De aanduiding kan – mede in het licht van de "welstandstoetsing nieuwe stijl" - beschouwd worden als een signaal in verband met deze welstandstoetsing.

Naast deze monumenten zijn ook cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende gebouwen op de plankaart aangeduid en met een dubbelbestemming bestemd.

### **2.4. De detailhandelsstructuur**

Blijkens de concept-detailhandelsstructuurvisie Veldhoven (Droogh, Trommelen, Broekhuis 2005) omvat het winkelaanbod in Veldhoven ruim 75.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, waarvan ca.7300 m<sup>2</sup> in het winkelgebied Kromstraat.

Na het Citycentrum is de Kromstraat het tweede winkelgebied van Veldhoven. Het centrum is onlangs uitgebreid met een overdekte passage. Het winkelgebied heeft een aangenaam verblijfsklimaat door de goede uitstraling van de winkels, de verzorgde inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van daghoreca.

Voorts heeft de historische ontwikkeling van Veldhoven-Dorp tot gevolg gehad dat niet alleen de woonbebouwing, maar ook de winkelvoorzieningen verspreid langs de linten tot stand kwamen, met name langs de Dorpstraat. Vaak was de winkelfunctie aanvankelijk alleen een nevenactiviteit bij het wonen ("winkel aan huis"). Later is deze nevenactiviteit uitgegroeid tot een volwaardige winkel.

Aangezien het winkelconcentratiegebied Kromstraat geen deel uitmaakt van het plan, hoeft daar niet nader op ingegaan te worden.

De winkels binnen het plangebied, die zich derhalve buiten het winkelconcentratiegebied Kromstraat bevinden, hebben de bestemming "Verspreide voorzieningen" gekregen. Het is niet gewenst nieuwe winkels te stichten op locaties in het plangebied (en dus buiten het winkelconcentratiegebied) en de winkels die er zitten zullen hooguit een beperkte uitbreidingsmogelijkheid krijgen.

## **2.5. De groenstructuur**

In het "Groenbeleidsplan gemeente Veldhoven" (1994) worden de verschillende situaties geanalyseerd en zijn actieprogramma's opgesteld om de groenstructuur van Veldhoven te optimaliseren.

De groenstructuur in dit deel van Veldhoven wordt met name gevormd door speelveldjes en groenstroken verspreid over het plangebied.

De Gender die door het zuidelijke gedeelte van het plangebied stroomt en die een structurerend element zou kunnen zijn, manifesteert zich niet of nauwelijks. Langs enkele wegen komt een waardevolle laanbeplanting voor. De zone aan de Gender is een natuurlijke zone met dicht bos. Voor wat betreft de natuurontwikkeling, heeft deze zone veel meer mogelijkheden dan dat nu tot uitdrukking komt.

De oude kernen kenmerken zich door de geringe aanwezigheid van openbaar groen.

Kenmerkend voor de boombeplanting in de oudere gedeelten is, dat men van oudsher inheemse soorten als linde, kastanje, eik en beuk heeft gebruikt.

De Kerkakkerstraat kent een boombeplanting waarbij hier en daar bomen uit de rij ontbreken. Ook aan de Verhagenstraat en de Pastorielaan staan laanbomen. De Dorpstraat is enkele jaren geleden versmald en voorzien van boombeplanting.

Tussen de oude bebouwing aan de Dorpstraat ligt het karakteristieke groengebiedje de Doolhof. Dit gebied is waardevol en heeft een beeldbepalend karakter.

Het kerkplein van oud Veldhoven heeft een fraaie bestrating en is omrand met bomen.

Met betrekking tot het bomenbestand is in 1994-1995 en in 1996 een lijst samengesteld van soorten, aantallen en groeiplaats. De lijst geeft tevens aan wie de eigenaar van de boom is en hoe het is gesteld met de vitaliteit en of er sprake is van monumentale en/of historische waarde.

## **2.6. De bestaande aaneengesloten woongebieden**

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, gaat het bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Veldhoven voor een groot deel om grote, min of meer aaneengesloten woongebieden. Hier kan volstaan worden met een min of meer conserverende bestemming.

Bij de bestemming van de bestaande woonsituatie vormt de nieuwe standaardregeling die voortbouwt op de vroegere "vuistregels", het uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling.

Voorwaarde is dat de betreffende woning binnen de bandbreedte van het standaardvoorschrift voor het betreffende woningtype valt. Bij de inventarisatie is met name gekeken naar woningtype, goot- en nokhoogte.

Bij "Verspreide voorzieningen" zijn ook wel functiewijzigingen mogelijk, maar dan door middel van **wijzigings**bevoegdheden (als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Het mag daarbij uitsluitend gaan om de volgende functieveranderingen:

- van bedrijven naar kantoren, zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
- van horeca naar ambachtelijke bedrijven, detailhandel, kantoren, zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
- van detailhandel naar ambachtelijke bedrijven, kantoren, zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
- van kantoren naar zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
- van zakelijke dienstverlening naar kantoren of maatschappelijke doeleinden;
- van maatschappelijke doeleinden naar kantoren of zakelijke dienstverlening.

Bij dergelijke functieveranderingen zal moeten worden voldaan aan een aantal criteria. Deze criteria hebben betrekking op milieuaspecten (geluidhinder, bodemkwaliteit, hinder van bedrijven en ligging van woningen ten opzichte van een bedrijfsbestemming, gelet op de bedrijfsvoering van het bedrijf). Voorts moet worden voldaan aan ruimtelijke criteria zoals maatvoering, bebouwingspercentage en parkeernormen.

Als gevolg van de gestelde milieuhygiënische criteria dient in het kader van de toepassing van wijzigingsbevoegdheden onderzoek plaats te vinden.

### **3. VERKEER**

#### **3.1. Verkeersveiligheidsplan 1996**

Het beleid ten aanzien van het verkeer is de laatste jaren gewijzigd. Na een aanvankelijk onbelemmerde groei van het autoverkeer en de daarbij behorende infrastructuur, wordt ten gevolge van de negatieve effecten daarvan steeds nadrukkelijker het primaat gelegd bij het leefklimaat van de omgeving. Dit resulteert in de aanwijzing van zogenaamde "verblijfsgebieden". Daarnaast zijn wegen aangewezen voor stroom- en ontsluitingsfuncties.

Om de aangegeven wegcategory ook feitelijk vorm te geven, zijn in het "Verkeersveiligheidsplan 1996" (VVP) de noodzakelijke structurele maatregelen voorgesteld. In dit plan (VVP, Grontmij, 17 september 1996) is het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Veldhoven neergelegd.

De doelen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Veldhoven zijn in sterke mate gericht op:

- het stimuleren van openbaar vervoer en fietsverkeer;
- verhoging van leefbaarheid in de woonomgeving;
- garantie van de eigen bereikbaarheid.

Het verkeersveiligheidsplan biedt een referentiekader voor de herinrichting van verblijfsgebieden en verkeersruimten. Een VVP heeft doorgaans een geldingsduur van 5 jaar. In het VVP van Veldhoven is over deze termijn heen gekeken en is rekening gehouden met de ontwikkeling van de wijk Veldhoven-west.

Het doel is om te komen tot een "duurzaam-veilig verkeers- en vervoersysteem", voortbouwend op het Rijks-meerjarenplan Verkeersveiligheid en de Structuurschema's Verkeer en Vervoer. Het beleid dient concreet te resulteren in lagere ongevallencijfers.

Het VVP is afgestemd op de maatregelen die in regionaal verband worden genomen (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven), in het bijzonder op het (aangepast) Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP).

In het concept-Verkeerscirculatieplan dat medio 2006 in procedure gaat, wordt deze filosofie grotendeels overgenomen.

#### **3.2. De wegenstructuur**

Met de explosieve groei van Veldhoven na de Tweede Wereldoorlog, werd ook het wegennet afgestemd op de behoefte van een grootstedelijke kern. De oorspronkelijke hoofdwegen die ook binnen de kern Veldhoven-Dorp vooral centrumgericht waren, werden aangevuld met nieuwe hoofdontsluitingswegen die meer perifeer, rond de bebouwde kom, wer-

den aangelegd. Met name de doortrekking van de Kempenbaan, gelegen ten zuiden van het plangebied, betekende een belangrijke ontlasting voor De Run 5600, de Dorpstraat en de Locht. Hiermee is een belangrijke randvoorwaarde gecreëerd om Veldhoven-Dorp verkeersluwer te maken. De Kempenbaan is een belangrijke ontsluitingsweg voor bedrijventerrein "De Run".

Binnen het plangebied wordt in het "Verkeersveiligheidsplan 1996" een aantal verschillende wegfuncties onderscheiden. Behoudens de Kempenbaan, die wordt gekwalificeerd als een binnenstedelijke stroombaan, worden De Run 5600, de Dorpstraat, de Pastorielaan, de Kromstraat, de Plank, de Heerseweg en een gedeelte van de Locht als ontsluitingsweg aangemerkt.

De structuur van alle overige wegen kan als min of meer amorf worden beschouwd. Dat wil zeggen ongeveer gelijkwaardige woonstraten, die in het verkeersveiligheidsplan dan ook als verblijfsgebied zijn aangegeven. In deze gebieden komt alleen "eigen" verkeer voor, en de snelheid van het verkeer is laag.

In de vormgeving dient de prioriteit bij het langzaam verkeer te liggen. De straat is er vaak ook het speeldomein van de jeugd. De vormgeving moet dusdanig zijn dat de automobilist herkent dat er sprake is van een verblijfsgebied en dat hij/zij het rijgedrag hierop aanpast.

Het streven is om aaneengesloten gebieden tot verblijfsgebied te maken en niet afzonderlijke straten. Aan de andere kant mogen deze gebieden ook weer niet te groot zijn, omdat de automobilist het langdurig rijden met een lage snelheid ervaart als "autootje pesten".

In het concept-Verkeerscirculatieplan wordt alleen nog maar onderscheid gemaakt in de categorisering conform Duurzaam Veilig, te weten:

- Stroomwegen  
Wegen bedoeld als hoofdroute voor het autoverkeer en uitsluitend ingericht voor autoverkeer; ze hebben een continue doorstroming en maken een hoge snelheid mogelijk.
- Gebiedsontsluitingswegen  
Wegen met een gebiedsontsluitende functie, zij vormen een verbindende schakel tussen de stroomwegen en de verblijfsgebieden.
- Verblijfsgebieden  
Kennen slechts één type weg: Erftoegangswegen, met als doel om de erven toegankelijk te maken.

Op grond van de criteria van Duurzaam Veilig uit het concept-Verkeerscirculatieplan zijn alle wegen in Veldhoven-dorp, met uitzondering van de Kempenbaan en De Run 5300, erftoegangswegen (verblijfsgebied).

Gezien echter het karakter en de functie van enkele wegen binnen het verblijfsgebied (waar onder de Dorpstraat, Locht, Kromstraat, De Plank en de Pastorielaan) zullen deze wegen een inrichting krijgen die afwijkt van de normen van een verblijfsgebied.

### **3.3. Het parkeren**

Het gaat bij het voorliggende plan om een regeling van de oorspronkelijke bebouingskern van Veldhoven-Dorp en de daaromheen liggende woonwijken. Het is een sterk verdicht stedelijk gebied. In de kern komt een veelheid van functies voor.

Het wegenpatroon in Veldhoven-Dorp wordt voor een groot deel nog gevormd door de oorspronkelijke verbindingen. Daarmee zijn de wegen en de daarbij behorende voorzieningen in feite ook niet meer afgestemd op de hedendaagse normen voor wegen met een nog redelijk drukke verbindingsfunctie (te smal). De Dorpstraat wordt echter sterk ontlast sinds de Kempenbaan is doorgetrokken naar de Locht.

Tot eind 2004 werd er in Veldhoven bij het bepalen van de parkeerplaatsbehoefte gebruik gemaakt van de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, ASVV 1996" van het CROW. De parkeerkcijfers die hierin vermeld staan zijn gebaseerd op gegevens uit 1992. Een uitzondering hierop werd gemaakt voor parkeerkcijfers voor wonen, waarvoor de gemeente Veldhoven in 1998 voor nieuwbouwlocaties andere normen had vastgesteld.

Het CROW heeft in juni 2003 de publicatie "parkeercijfers – basis voor parkeernormering" uitgegeven. Aanleiding tot deze herziening is het feit dat de oude parkeerkcijfers gebaseerd zijn op gegevens uit 1992, terwijl sindsdien het gemiddelde autobezit en –gebruik aanzienlijk zijn toegenomen. De parkeerkcijfers die op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan gelden zullen gedurende de hele periode van geldigheid van het bestemmingsplan gehanteerd worden.

Bij de nieuwe parkeerkcijfers wordt onderscheid gemaakt naar de mate van stedelijkheid van de gemeente. Veldhoven valt in de klasse 'matig stedelijk'. Voor de parkeerkcijfers wordt verwezen naar de laatstgenoemde publicatie van het CROW.

In de kern van Veldhoven-Dorp is de parkeerbehoefte groter dan het beschikbaar aantal parkeervoorzieningen, mede vanwege de daar aanwezige functies en (boven)woningen. Hier wordt dus niet overal aan de nieuwe parkeerkcijfers voldaan. In de omliggende woongebieden kan echter veelal op eigen terrein worden geparkeerd zodat daar wel aan de kencijfers kan worden voldaan.

In het kader van het invoeren van de zogenaamde "verblijfsgebieden" wordt in overleg met bewoners bezien of er in de woonbuurt behoefte is aan extra parkeerplaatsen en of deze gerealiseerd kunnen worden, zonder dat dit onevenredig ten koste gaat van andere openbare (groen)voorzieningen.

Bij het ontplooiën van nieuwe initiatieven zal voor wat betreft het parkeren, tevens getoetst worden aan de criteria van artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening (parkeernorm).

### **3.4. Fietsstimuleringsplan**

In de strijd tegen de toename van met name de congestie in de binnensteden, het toenemende ruimtebeslag voor parkeren/infrastructuur en de files heeft de rijksoverheid de fiets gemaakt tot een van de speerpunten van het mobiliteitsbeleid. In het kader hiervan is in 1993 het fietsstimuleringsplan Veldhoven ontwikkeld. In dit plan zit een samenhangend pakket van maatregelen aan de hand waarvan een krachtdadig lokaal beleid gevoerd kan worden.

Maatregelen die in het plan genoemd worden en inmiddels voor een groot gedeelte gerealiseerd zijn:

- Completering van het fietsnetwerk;
- Opheffen van verkeersonveilige situaties;
- Bevordering doorstroming voor fietsers;
- Comfortverbetering;
- Stalling en diefstalpreventie;
- Verlichting;
- Voorzieningen buurtniveau / inrichting woonomgeving;
- Mentaliteitsverandering / promotie fietsgebruik;
- Informatievoorziening;

### **3.5. Openbaar Vervoer**

Het samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft sinds 1 maart 1995 de bevoegdheid over het lokaal en interlokaal openbaar vervoer binnen de stadsregio. In het beleidsplan ORION I (Ontwikkeling Regionaal Integraal Openbaar vervoerplan) heeft het SRE de toenmalige stand van zaken van het openbaar vervoer in het SRE gebied beschreven, alsmede een uitwerking van het reeds eerder in het Regionaal Verkeers- en VervoersPlan (RVVP) geformuleerde en vastgestelde beleid met betrekking tot het openbaar vervoer voor de stadsregio.

De veranderingen rondom het openbaar vervoer maakten het noodzakelijk om de eerder vastgestelde beleidskaders van ORION te herzien. ORION II streeft naar een optimalisering van het lijnennet, waarbij frequentie, stiptheid en betrouwbaarheid belangrijke aspecten zijn.



Bij het bepalen van de lijnvoering van het ontsluitend openbaar vervoer en de situering van de halteplaats wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke gebiedsontsluiting met zoveel mogelijk acceptabele loopafstanden van de woning naar de halteplaats. De ontsluitende buslijn zorgt voor de verbinding naar Eindhoven en het centrum van Veldhoven. Ook zorgt deze lijn voor een verbinding met het Hoogwaardig Openbaar Vervoersysteem Phileas. Phileas is een demonstratieproject, waarbij een comfortabele elektronisch geleide bus op een overwegend vrije busbaan de reiziger snel, frequent en stipt op de plaats van bestemming moet brengen. Doel van dit project is het bieden van een volwaardig alternatief voor de auto.

Op dit moment rijdt de Phileas nog niet in de buurt van Veldhoven-Dorp, maar wellicht dat dat in de toekomst zal veranderen.

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

### 4.1. Nieuwe woningen

Met name gelet op de beperkte ruimte die het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt, is besloten om in het voorliggende plan geen mogelijkheden op te nemen voor de bouw van nieuwe woningen of voor de splitsing van bestaande woningen, ook niet via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden.

In incidentele gevallen zullen er nog wel locaties zijn waar, bijvoorbeeld bij vervanging van de bestaande bebouwing of een functiewijziging, in principe nog wel nieuwe mogelijkheden bestaan. Deze zullen in dat geval zelfstandig beoordeeld worden. Indien het om een planologisch en milieuhygiënisch aanvaardbaar voorstel gaat en indien hiervoor ook de benodigde ruimte in het woningbouwprogramma gevonden kan worden, kunnen dergelijke ontwikkelingen via een partiële herziening van het bestemmingsplan gerealiseerd worden.

### 4.2. Bedrijfsactiviteiten

In het plangebied bevinden zich, verspreid met name langs de linten, enkele individuele bedrijfsvestigingen. De verspreide bedrijfsvestigingen zijn geregeld binnen de bestemming "**Verspreide voorzieningen**". Door middel van een code op de plankaart zijn de bestaande activiteiten nader gedetailleerd.

Ten aanzien van enkele detailhandels- of bedrijfsactiviteiten moet geconcludeerd worden dat deze vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig of milieuhygiënisch oogpunt minder passend zijn in een omgeving waarin overwegend gewoond wordt. Het gaat vaak om activiteiten die gegroeid zijn vanuit nevenactiviteiten, eventueel naast het ter plaatse uitgeoefende bedrijf, en die soms ook niet in overeenstemming waren met het geldende planologische regiem. De verkoop van auto's levert bijvoorbeeld een vorm van zogenaamde "perifere detailhandel" op, die tot een in het plangebied ongewenst ruimtebeslag leidt. Om de hierboven vermelde reden is ook een dergelijk gebruik aan een niet overdraagbaar overgangsrecht gebonden.

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de Heiberg een agrarisch bedrijf waarvoor harde afstandscriteria gelden. Binnen de cirkel voor een categorie I omgeving, in onderstaande afbeelding met groen aangegeven, mogen geen gevoelige bestemmingen worden toegevoegd.



#### Hindercirkel agrarisch bedrijf

### 4.3. Geluidhinder wegverkeer

Bij het bouwen van nieuwe woningen en bij de aanleg van nieuwe wegen dienen de normen van de Wet geluidhinder in acht genomen te worden, tenzij het betreft wegen met een 30 km/uur regiem. Binnen het plangebied bevinden zich de wegen Kromstraat, Europalaan, Dorpstraat, De Run 5600, Knegselweg, Nieuwstraat, De Plank en Locht. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben deze wegen een zone van 200 meter. Voor alle overige wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur waardoor voor die wegen geen zone geldt.

Indien binnen de zone van 200 meter langs de genoemde wegen nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) worden geprojecteerd, dient een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai plaats te vinden. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zijn nieuwe geluidsgevoelige functies slechts mogelijk wanneer daarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005 voorziet echter niet in mogelijkheden voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zodat voor het opstellen van het bestemmingsplan onderzoek niet noodzakelijk is.

Met behulp van de Regionale verkeersmilieukaart is voor de bestemmingen die als eerste-lijnsbebouwing aan de genoemde wegen met een zone van 200 meter zijn gelegen de geluidbelasting bepaald voor 2015 op de huidige bebouwingslijn. In onderstaande tabel zijn de locaties weergegeven waar de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in de bestaande situatie wordt overschreden.

<b>adres</b>	<b>Geluidbelasting in dB(A)</b>
Kromstraat 72-72a	58
Dorpstraat 72	52
Dorpstraat 86	54
Dorpstraat 88	53
Dorpstraat 89	52
Dorpstraat 118	52
Dorpstraat 122	55
Dorpstraat 136-138	57
Dorpstraat 141	53
Dorpstraat 158-162	52
Dorpstraat 173	53
Dorpstraat 197	53
De Run 5601	59
De Run 5610	58

#### **4.4. Bodem**

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door het "Bodembeheerplan Veldhoven" en de bijbehorende "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" (op 16 april 2002 vastgesteld door burgemeester en wethouders) 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 hele 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 verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen, zal door passende maat-

gelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde. Een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanherziening is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.5. Luchtkwaliteit**

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 2005 van 20 juni 2005 gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

##### *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*

Met behulp van de Regionale verkeersmilieukaart is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 en 2015 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties niet worden overschreden. Wel is het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> in 2015 overal groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35, ook na correctie van 6 overschrijdingen voor natuurlijke bronnen (totaal 41). De oorzaak hiervan is gelegen in de hoge achtergrondconcentratie.

Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit.

#### **4.6. Flora en fauna**

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

##### *Soortbescherming*

Wat betreft soortbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Uit de gegevens op de cd-rom Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant (juni 2002) blijkt dat de heikikker, kamsa-

lamander, poelkikker, rugstreepad, vleermuis in bos of bomen en vleermuis in gebouwen (zomer) mogelijk voorkomen in het plangebied. Daarnaast komt de drijvende waterweegbree vrijwel zeker voor in het plangebied.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft en de gronden in het plangebied intensief gebruikt worden, is de verwachting dat er geen sprake is van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan.

## 5. WATERPARAGRAAF

### 5.1. Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de wertoets 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.

### 5.2. 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 20,10 +NAP.

b) *Oppervlaktewater:*

In het plangebied loopt de watergang de Gender. Voor rechtstreekse afvoer van neerslag op deze watergang moet de betrokkene toestemming vragen aan het waterschap.

c) *Watergerelateerde ecosystemen*

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

d) *Het afvalwatersysteem*

- Stelsel en leeftijd

In het plangebied zijn twee stelsels aanwezig: een gemengd en een verbeterd gescheiden rioolstelsel. 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

4 riooloverstorten langs de Gender, 1 achter de sportvelden van Rood-Wit, 1 langs de Pegbroekenlaan, 1 langs de Voorde en 1 op de Plaatse. Daarnaast is er een bergbezinkbassin gesitueerd op het parkeerterrein van de Plaatse.

### 5.3. 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 met name 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 van het rioleringsstelsel zal steeds



gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

#### **5.4. Overeenstemming en knelpunten**

- a) Omdat dit bestemmingsplan een herziening in een bestaande wijk betreft, kunnen overeenstemming en knelpunten pas in een later stadium worden ingevuld. In geval van nieuwe ontwikkelingen en/of een vernieuwd rioleringsstelsel dient men de mogelijkheden van het afkoppelen te onderzoeken en te benutten, rekeninghoudend met de standaard van de trits.
- b) In de wijk zijn een aantal ontwikkelingen gepland. Deze ontwikkelingen bieden een aantal nieuwe mogelijkheden. Er wordt op diverse locaties binnen de wijk een aantal woningen gebouwd (Speelhof – 2 woningen en Priorhof – 3 woningen, Hof kromstraat – 8 woningen). Deze projecten worden afgekoppeld waar mogelijk. Daarnaast wordt een voormalig sportterrein (GVAC) aangepakt en worden hier woningen gebouwd. Ook bij dit project zal afgekoppeld worden waar mogelijk.

#### **5.5. Afspraken met de waterbeheerder**

In het reguliere overleg watertoets op 15 oktober 2004 met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen. Een schriftelijke bevestiging van het waterschap van het doorlopen van de watertoets is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## 6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 6.1. Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) uit 2005 heeft de provincie Noord-Brabant de archeologische monumenten en de gebieden met een indicatieve archeologische waarde weergegeven. Archeologische monumenten zijn terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben. Terreinen met een indicatieve waarde zijn gebieden waar een zekere verwachting bestaat dat archeologische waarden in de bodem aanwezig kunnen zijn. Op de CWK zijn gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde en gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde weergegeven. Terreinen waarvan geen verwachtingswaarde bekend is, zijn als witte vlek op de CWK aangegeven. Het betreft veelal stads- en dorpskernen.

In het plangebied Veldhoven-Dorp 2005 komen volgens de CWK geen archeologische monumenten voor. Een regeling in het bestemmingsplan voor de bescherming van archeologische monumenten is daarom niet nodig.

Voor het grootste deel van het plangebied Veldhoven-Dorp 2005 is geen verwachtingswaarde bekend. Dit deel van het plangebied is als witte vlek op de CWK aangegeven. Het deel van het plangebied, dat globaal gezien ten westen van de Kromstraat en De Plank is gelegen, heeft blijkens de CWK een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied bestaat een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen zal daarom een inventariserend en zo nodig een waarderend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. Het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005 is echter een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het kader van opstellen van het bestemmingsplan is dan ook geen inventariserend vooronderzoek verricht. Indien en voor zover zich gedurende de planperiode van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen, zal daarvoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. In het kader daarvan zal zonodig archeologisch onderzoek worden verricht.

Het bestemmingsplan voorziet wel in normale beperkte uitbreidingen en veranderingen binnen de toegekende bestemmingen. Voor deze kleinschalige ruimtelijke ingrepen wordt -zowel binnen de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde als binnen de gebieden zonder bekende verwachtingswaarde- volstaan met de bescherming van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 inzake "roerende monumenten". Worden bij grondwerkzaamheden bodemvondsten gedaan, dan dient hiervan aangifte gedaan te worden bij de burgemeester. Op grond van artikel 48 van de Monumentenwet 1988 moet de gerechtigde tot een roerend mo-

nument als bedoeld in artikel 47 het monument gedurende zes maanden ter beschikking houden of stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

## **6.2. Cultuurhistorie**

De in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Brabant uit 2005. Blijkens de CWK zijn in het plangebied van het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005 elementen van historisch groen en historische bouwkunst (Rijksmonumenten en MIP-panden) aanwezig. Ook de molenbiotop rond de molen De Adriaan aan de Windmolen 17 staat op de CWK aangegeven.

## **6.3. Historisch groen**

Op de CWK wordt de laanbeplanting langs de Knegselseweg aange-merkt als een element van historisch groen. Het betreft een laanbeplanting van Hollandse Linde met een redelijk hoge waardering. Het geheel dateert deels van ca. 1850, deels uit de periode 1912-1920, en is deels recentelijk verjongd. Voor zover de laanbeplanting is gelegen aan de zuidzijde van de Knegselseweg valt deze binnen het plangebied Veldhoven-Dorp 2005.

Verspreid in het plangebied komt in particuliere tuinen een aantal bomen met monumentale waarden voor. Op de CWK staan de volgende bomen aangegeven:

- een rode beuk uit 1880-1890 op het perceel Locht 20;
- een witte paardenkastanje uit 1870-1890 op het perceel Locht 18;
- een kleinbladige linde uit 1830-1840 op het perceel Dorpstraat 95;
- een rode paardenkastanje uit 1830-1840 op het perceel Dorpstraat 95;
- een valse accacia uit 1900-1910 op het perceel Genderstraat 1.

Cultuurhistorisch waardevolle bomen worden afdoende beschermd via gemeentelijke verordeningen. Het is dan ook niet noodzakelijk daarnaast ook nog een directe bescherming in het bestemmingsplan op te nemen.

## **6.4. Monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

Op de CWK staan de in het plangebied Veldhoven-Dorp 2005 voorkomende beschermde Rijksmonumenten en MIP-panden (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) aangegeven.

### **Beschermde Rijksmonumenten**

In het plangebied komen alleen Rijksmonumenten voor; geen gemeentelijke monumenten. Overigens maakt dit onderscheid voor wat betreft de bescherming, geen verschil. De bescherming van monumenten wordt vooral gevonden in de regeling van de Monumentenwet 1988. Ingevolge artikel 11 e.v. van deze wet is het verboden zonder of in afwijking van

een monumentenvergunning een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen, dan wel te herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Bij het verlenen van monumentenvergunningen wordt door de *gemeentelijke monumentencommissie* advies uitgebracht.

In het plangebied Veldhoven-Dorp 2005 bevinden zich de volgende Rijksmonumenten.

#### **Dorpstraat 120**

Type: Gebouw  
Monument: Rijksmonument  
Rijksnummer: 37042  
Omschrijving: Huis met verdieping onder schilddak, kruiskozijsen van hout met luiken in de achtergevel. Einde XVIIIe eeuw.

#### **Dorpstraat 93-95**

Type: Kerkelijke dienstwoning  
Monument: Rijksmonument  
Rijksnummer: 37041  
Verbouwing: ca. 1900  
Bouw begin: 1778  
Bouw einde: 1778  
Gevels en Materialen: Eenlaags symmetrische gevel van 9 traveeën, baksteen ten dele gewit. In de zijgevels de oorspronkelijke geveltopen met vlechtingen.  
Vensters en Deuren: Raamindeling gewijzigd aan de voorzijde. Dakkapellen met frontons en ijzeren piroenen. In de achtergevel ramen met kleine roedenverdeling, vast kalf en luiken. In de zijgevel oude deur. Kelderlicht onder segmentboog.  
Dak en bedekking: In plaats van een zadeldak thans een mansardedak.  
Bijgebouwen: Houten hek.  
Interieur: Onderkelderd.  
Groen: Achtertuin met o.a. lindeboom ca. 200 cm omtrek en diverse heesters, fruitbomen, 2 kastanje ca. 250 cm omtrek.  
Motivering: Sociaalhistorisch/architectuurhistorisch belang, ouderdom en details.  
Bijzonderheden: In het muurwerk klezoren. Stoep en trekbel.  
Omschrijving: Voormalige R.K. Pastorie. Lage dorpswoning van negen traveeën, gepleisterde gevels, in de zijgevels de oorspronkelijke geveltopen met vlechtingen nog zichtbaar, waarboven thans een mansardedak. In de voorgevel jaarankers 1778. Ach-

terdeur, enige zolderingen en schouw uit die tijd. De oorspronkelijke pastorie ter plaatse werd in 1708 door de Fransen verbrand, kort daarna hersteld, en in 1778 op kosten van de abdi van Postel vernieuwd, in 1836 nogmaals hersteld en vervolgens rond 1900 van de huidige kap voorzien.

### **Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

Naast de Rijksmonumenten komt in het plangebied een aantal gebouwen voor dat niet als beschermd monument geïdentificeerd is, maar dat wel een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt of een beeldbepalend karakter heeft. Het gaat om de volgende, op de CWK als MIP-pand aangegeven objecten.

#### **Dorpstraat 32**

Type:	Nijverheid
Bouw begin:	1875
Bouw einde:	1890
Gevels en Materialen:	Tweelaags bakstenen gevel met segmentbogen, zwarte plint.
Vensters en Deuren:	Ingang ca. 1955 gewijzigd met omlijsting. Ramen met segmentbogige strekken. Zesruitsramen, deels gewijzigde indeling.
Dak en bedekking:	Mansardedak, kruispannen.
Interieur:	Onderkelderd.
Motivering:	Industrieel-archeologisch belang.
Bijzonderheden:	Voormalig looierijtje-schoenfabriek.

#### **Dorpstraat 36**

Type:	Nijverheid
Bouw begin:	1900
Bouw einde:	1900
Gevels en Materialen:	Een- en tweelaags bakstenen topgevel, deels lijstgevel met pilasters, spekbanden en zwarte plint met witte cassettes. Sierankers.
Vensters en Deuren:	T-vensters onder segmentbogen. Erker op de verdieping, portiek.
Dak en bedekking:	Zadeldaken met kruispannen.
Motivering:	Industrieel-archeologisch belang.
Bijzonderheden:	Voormalige sigarenfabriek platteel.

#### **Dorpstraat 59**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1900
Bouw einde:	1900

Gevels en Materialen:	Eenlaags bakstenen gevel, witgeverfd, middenrisaliet en hoekpilasters. Kroonlijst. Grijs plint en waterlijst.
Vensters en Deuren:	T-ramen onder segmentboog. Middenrisaliet met dakkapel en fronton.
Dak en bedekking:	Mansardedak, kruispannen.
Motivering:	Straatbeeldtyperend.

### **Dorpstraat 85**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1920
Bouw einde:	1920
Gevels en Materialen:	Eenlaags bakstenen gevel met bakstenen gootfries en sierankers. Bakstenen kapel met pilasters die in de gevel doorlopen. Topgevel met siermetselwerk.
Vensters en Deuren:	Samengestelde ramen.
Groen:	Noteboom ca. 75 cm omtrek.
Motivering:	Straatbeeldtyperend.

### **Dorpstraat 93-95**

Type:	Gedenkteken
Bouw begin:	1900
Bouw einde:	1900
Gevels en Materialen:	Gietijzeren corpus op bakstenen sokkel. Bakstenen trapje en vier pilaartjes.
Motivering:	Sociaal-cultuurhistorisch belang.

### **Dorpstraat 119**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1920
Bouw einde:	1920
Gevels en Materialen:	Een- en anderhalffaags bakstenen gevel, deels topgevel.
Vensters en Deuren:	Erker en balkon. Rondboogportiek.
Dak en bedekking:	Wolfs- en afgeplat schilddak, muldenpannen.
Bijgebouwen:	Laag bakstenen muurtje aan straatzijde.
Groen:	Twee Italiaanse populieren.
Motivering:	Straatbeeldtyperend.

### **Dorpstraat 120**

Type:	Kerkelijke dienstwoning
Bouw begin:	1770
Bouw einde:	1770
Gevels en Materialen:	Bakstenen gevel.

Vensters en Deuren:	T-ramen met rollagen. Ingang met pilasters en kroonlijst op consoles. kruiskozijnen met luiken in achtergevel.
Dak en bedekking:	Schilddak, tuiles de Nord.
Bijgebouwen:	Haakse aanbouw onder zadeldak. plm. 1960, verbeterde hollandse pannnen.
Groen:	Tuin met enkele bomen en heesters.
Motivering:	Sociaal-historisch belang.
Bijzonderheden:	Zogenaamd kempens-verdiepingshuis.

### **Heerseweg 1-5**

Type:	Horeca
Bouw begin:	1900
Bouw einde:	1900
Gevels en Materialen:	Twee- en eenlaags bakstenen, risaliserende gevel, witgeverfd. Deels topgevel met getrapte fries. Siermetselwerk.
Vensters en Deuren:	Samengestelde ramen.
Dak en bedekking:	Mansarde- en zadeldak. Hoekmakelaars.
Groen:	Tuin met bomen en heesters.
Motivering:	Straatbeeltyperend.

### **Heerseweg 15**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1880
Bouw einde:	1880
Gevels en Materialen:	Eenlaags, gepleisterde, witgeverfde gevel met grijze plint.
Vensters en Deuren:	Zesruitsschuiframes met afgeronde hoeken met 2/3 luiken.
Dak en bedekking:	Zadeldak, oud Hollandse pannen.
Motivering:	Industrieel-archeologisch belang.
Bijzonderheden:	Sierankers.

### **Heerseweg 18**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1910
Bouw einde:	1910
Gevels en Materialen:	Baksteen, eenlaags. Lijstgevel met gepleisterde plint en gootfries. Symmetrische gevel van 5 traveeën. Sierankers.
Vensters en Deuren:	T-ramen onder segmentbogen.
Dak en bedekking:	Zadeldak, kruispannen.
Interieur:	Opkamer en kelder.
Motivering:	Straatbeeltyperend.

### **Locht 13**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1910
Bouw einde:	1910
Gevels en Materialen:	Eenlaags bakstenen gevel met gootfries en gepleisterde plint.
Vensters en Deuren:	Zesruitsschuiframen met luiken. Twee bedrijfsingangen waarvan een dichtgezet.
Dak en bedekking:	Zadeldak, muldenpan.
Motivering:	Straatbeeldtyperend, sociaal-historisch belang.

### **Locht 15**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1910
Bouw einde:	1920
Gevels en Materialen:	Een- en tweelaags bakstenen gevel met gootfries. Siermetselwerk. Sierankers.
Vensters en Deuren:	Portiek onder rondboog.
Dak en bedekking:	Wolf- en schilddak, tuile du Nord. Piroen.
Bijgebouwen:	Laag bakstenen muurtje met ezelsrug-dekking.

### **Locht 16**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1910
Bouw einde:	1920
Gevels en Materialen:	Tweelaags bakstenen gevel.
Vensters en Deuren:	Erker, samengestelde ramen.
Dak en bedekking:	Schilddak met verbeterde hollandse pannen.
Bijgebouwen:	Balkon. Eenvoudig bakstenen muurtje met ijzeren hekje aan straatzijde.
Motivering:	Straatbeeldtyperend.
Bijzonderheden:	Behoort bij fabriek van muziekinstrumenten.

### **Locht 20**

Type:	Woonhuis
Bouw begin:	1890
Bouw einde:	1900
Gevels en Materialen:	Eenlaags bakstenen gevel, deels topgevel met versierd metselwerk.
Vensters en Deuren:	Erker met gemetselde balustrade. Portiek.
Dak en bedekking:	Wolfs- en zadeldak met verbeterde hollandse pannen.
Bijgebouwen:	Balkon.
Motivering:	Straatbeeldtyperend.



### **Nieuwstraat 15;17**

Type:	Boerderij
Bouw begin:	1880
Bouw einde:	1880
Gevels en Materialen:	Bakstenen gevel, deels gepleisterd en gewit. Gootfries en zwarte plint.
Vensters en Deuren:	Twee deeldeuren in centraal gedeelte.
Dak en bedekking:	Wolfdak van riet en oud Hollandse pannen.
Motivering:	Cultuurhistorisch belang.

### **Bestemmingsregeling**

De Rijksmonumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden zijn bestemd met een dubbelbestemming "Monument" respectievelijk "Cultuurhistorisch waardevol pand". Binnen de dubbelbestemming Monument vormt het behoud van de bestaande monumentale waarden van het Rijksmonument ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan het uitgangspunt. Burgemeester en Wethouders zijn echter onder voorwaarden bevoegd vrijstelling te verlenen voor de verbouwing van deze gebouwen. Het is gewenst dat in geval van verbouwing of uitbreiding aandacht besteed wordt aan eventueel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals hiervoor beschreven, van deze monumenten. De regeling in het bestemmingsplan geldt aanvullend aan de regeling voor beschermde Rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988.

Binnen de dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol pand vormt het behoud van het betreffende pand als zodanig het uitgangspunt. Daarom is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een cultuurhistorisch waardevol pand. Een aanlegvergunning mag slechts verleend worden indien (gedeeltelijke) sloop van het cultuurhistorisch waardevolle pand geen onevenredige afbreuk toebrengt aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Daarbij dient aandacht besteed te worden aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals hiervoor beschreven.

### **6.5. Molenbiotoop**

In een onderzoek ("De inrichting van de omgeving van molens", augustus 1982), verricht door de werkgroep molenbiotoop van De Hollandsche Molens (een vereniging tot behoud van molens in Nederland) zijn normen ontwikkeld op welke wijze met de molen rekening kan worden gehouden. Het onderzoek heeft betrekking op de hele omgeving van de molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Naast de windvang dient, zoals gezegd, tevens gelet te worden op de belevingswaarde van de molen.

Voor een vrije windvang (geen obstakels) is een zone van tenminste 100 meter nodig. De hoogte van de (aanwezige en toekomstige) bebouwing

dient binnen deze zone bij voorkeur niet hoger te zijn dan de onderkant van de wieken van de molen. Het plangebied Veldhoven-Dorp 2005 ligt buiten de 100-meterzone van de molen De Adriaan aan Windmolen 17. Omdat het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005 bovendien slechts de bestaande bebouwde situatie vastlegt en geen mogelijkheden biedt voor aanzienlijke verhoging van bouwwerken, zijn in het bestemmingsplan geen beperkende voorschriften in verband met de molenbiotoop opgenomen.

## 7. JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1. Het bestemmingsplan - algemeen

Het bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In artikel 10 van deze wet is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering, en eventueel verdere uitwerking van het bestemmingsplan, is een taak van burgemeester en wethouders.

*Besluit op de ruimtelijke ordening*

Ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)voorschriften en een (plan)kaart. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument waarin regels zijn opgenomen voor het gebruik (in de ruime zin van het woord) van gronden en bouwwerken. Zowel de burger als de overheid moeten zich houden aan het bestemmingsplan.

Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijke orderingsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

In dit deel van deze toelichting zal worden ingegaan op:

- de Veldhovense Standaard voor bestemmingsplannen;
- de opbouw van deze standaardvoorschriften;
- de opbouw van de bestemmingsbepalingen binnen deze standaardvoorschriften;
- de plankaart;
- de wijze van toetsen;
- de afzonderlijke artikelen.

### 7.2. De Veldhovense standaard voor bestemmingsplannen

In Veldhoven bestaat de behoefte aan een standaardopzet voor bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Door het hanteren van een modelregeling kan worden bereikt dat in de toekomst binnen het stedelijk gebied van de gemeente een eenduidig uniform systeem van bestemmen ontstaat.

In de inleiding van deze toelichting is er reeds op gewezen dat er twee belangrijke motieven voor de herziening van de Veldhovense komplannen zijn: (1) een uniforme regeling voor bouwen en gebruik voor nagenoeg gelijke situaties en (2) een juridische status voor de "vuistregels", die vooralsnog alleen als richtlijn gehanteerd werden bij het opstellen van bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden.

Daarmee worden zowel de toegankelijkheid en de toetsingseenvoud als de rechtszekerheid en -gelijkheid vergroot.

Via het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het deelgebied Veldhoven-Dorp 2005 een regeling geboden die tegelijkertijd aan beide motieven recht doet.

### 7.3. Opbouw standaardvoorschriften

De standaardvoorschriften zijn in een drietal paragrafen ondergebracht:

- Paragraaf I: Inleidende bepalingen  
hierin zijn opgenomen de begripsbepalingen en bepalingen voor de wijze van meten;
- Paragraaf II: Bestemmingen  
hierin zijn de binnen het plan aanwezige bestemmingen opgenomen. Een onderscheid is gemaakt in bestemmingen, dubbelbestemmingen en nader uit te werken bestemmingen.  
Met een bestemming wordt aangegeven wat er met de betreffende gronden en de zich daarop bevindende opstallen mag worden gedaan en wat niet toegestaan is.  
Een dubbelbestemming is een bestemming die over één of meer andere bestemmingen heen ligt. De regeling in een dubbelbestemming legt een beperking op aan de overige voor de gronden geldende bestemmingen.
- Paragraaf III: Aanvullende bepalingen  
hierin is een aantal algemeen geldende bepalingen opgenomen, zoals de gebruiksbepaling en de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

*bestemming*

*dubbelbestemming*

### 7.4. Opbouw standaard bestemmingsartikelen

In de standaardvoorschriften is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd.

*bestemmingsnaam*

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. Zo ziet de bestemming "Wonen" bijvoorbeeld op het wonen.

*doeleindenomschrijving*

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

Zo staat bij de bestemming "Wonen" dat de gronden bestemd zijn voor wonen en nutsvoorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

*nadere detaillering van de doeleinden*

Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een "nadere detaillering van de doeleinden" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven.

Bij de bestemming “Wonen” is bijvoorbeeld opgesomd welke woningtypen zijn toegestaan en onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend.

*bouwen*

Vervolgens staan onder het kopje “bouwen” de regels voor het bouwen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

*vrijstelling & wijziging*

In diverse bestemmingen wordt bovendien de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Dit kan via vrijstelling en wijziging. Alvorens tot vrijstelling of wijziging van de voorschriften kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Tevens dient een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure te worden doorlopen. Het al dan niet meewerken aan een vrijstelling of wijziging is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

*aanlegvergunning*

In enkele bestemmingen is daarenboven een aanlegvergunningstelsel neergelegd. Via een aanlegvergunning kan worden voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor het verwerken van de toegekende bestemming en kan worden bereikt dat een toestand die wel in overeenstemming is met de bestemming niet ongedaan gemaakt wordt.

*strijdig gebruik*

Tenslotte wordt bij een aantal bestemmingen nog aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

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. De regeling geldt voorts in alle bestemmingen waar sprake is van een vrijstelling voor aan huis verbonden bedrijven.

## **7.5. 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 vervult een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. 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 betekenen.

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 “bouwvlak”) geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zijerven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken geeft het plan regels. Bij de toetsing van bouwvergunningen en dergelijke dient voor wat betreft aanduidingen, zoals bebouwingslijnen, steeds gemeten te worden vanuit of tot op het hart van de op de plankaart aangeduide lijnen.

*voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn*

- de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de “bebouwingslijn” dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;

*hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn*

- 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;

*aanduiding “andere gebouwen toegestaan*

- de aanduiding “andere gebouwen toegestaan”; deze wordt opgenomen voor andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) welke niet vallen binnen de reguliere regeling voor hoofd- en andere gebouwen; dus de toegestane afwijkingen. Voor zover een bebouwingspercentage in de voorschriften is opgenomen, geldt dit niet voor de andere gebouwen die in deze vlakken worden opgenomen;

*scheidingslijn bestemmingsvlak / bestemmingsvlak / bestemmingsdeelvlak*

- de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak in bestemmingsdeelvlakken. Binnen deze bestemmingsdeelvlakken zijn verschillende woningtypen toegestaan, danwel andere functies;

*scheidingslijn maatvoering / bouwvlak / bouwvlakdelen*

- de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

## 7.6. Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd.

- Allereerst op de plankaart nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen;

- Daarna in de voorschriften kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden;
- Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de doeleindenomschrijving 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 vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden 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 vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden;
- Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

### **7.7. Artikelsgewijze toelichting**

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

Uiteraard kunnen de standaardvoorschriften niet in iedere situatie voorzien. Daarvoor is de ruimtelijke problematiek te omvattend en te complex. Om toch zoveel mogelijk flexibiliteit te hebben, is in de voorschriften een aantal vrijstellingen en wijzigingen opgenomen. Bij het feitelijk opstellen van plannen zal ongetwijfeld behoefte bestaan aan andere vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden die recht doen aan de specifieke situatie en wensen.

Bij het toevoegen van vrijstellingen en wijzigingen zullen afhankelijk van de bestemming de volgende afwegingsfactoren in ieder geval moeten worden meegenomen:

- de aard van zowel de nieuwe functie als de omgeving (woon- en leefklimaat, belangen derden, gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden, verkeersveiligheid, architectonische waarden, cultuurhistorische waarden (hieronder vallen ook monumentale waarden));
- de milieu-aspecten (geluid en bodem);
- of de detailhandelsfunctie past binnen de distributieplanologische situatie;
- of de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

#### *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.

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 steeds worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel terinzage 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 voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelikheden.

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 wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Elk woningtype is vertaald in een code op de plankaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel. De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (bijlage).

De tabel bevat een zevental bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdingeling wordt gemaakt in:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen;
- geschakelde woningen;
- patiowoningen;
- aanééengebouwde woningen;
- woonwagens;
- meergezinswoningen.

De bebouwingstabel stelt per klasse eisen aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

*doeleindenomschrijving en nadere  
detaillering van de doeleinden*

*hoofdgebouwen*

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de voorschriften. Afwijkingen op de regeling uit de tabel worden in principe per adres in het register opgenomen of geregeld door middel van een aanduiding op de kaart.



#### *andere gebouwen*

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden:

1. Buiten de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen), maar binnen het overige gebied binnen de bebouwingslijnen mogen andere gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.
2. Binnen de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen) geldt dat, naast en in aanvulling op bovenstaande, aangebouwde andere gebouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze aangebouwde andere gebouwen dienen achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden opgericht; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd.
3. In afwijking van dit uitgangspunt geldt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m<sup>2</sup>.

#### *bebouwingspercentage*

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in sommige gevallen over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitel.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m<sup>2</sup> is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling. Volgens de plandefinitie worden alleen gebouwen en carports welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

Indien een carport voldoet aan het bepaalde in de Woningwet, is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onder-

scheid worden gemaakt tussen carports welke op grond van de planregeling mogelijk zijn en overkappingen, welke vergunningvrij mogelijk zijn op grond van de Woningwet.

*gebied vóór de  
(hoofd)voorgevelrooilijn*

In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Voorts worden in het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn toegestaan:

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- 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.

De rechter heeft uitgesproken dat indien het niveau van de grond aan weerszijden van de erfafscheiding niet gelijk is, de hoogte van een schutting dient te worden gemeten aan de zijde waar het niveau van de grond het hoogst is. Plaatselijke, niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding dienen echter buiten beschouwing te worden gelaten (Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS, 7 juli 1995, gepubliceerd in Bouwrecht 1995, pagina 857).

*aan huis verbonden beroepen*

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om via vrijstelling toe te staan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hierbij geldende volgende voorwaarden:

- een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

*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.

*vrijstellingen*

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

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd;
- 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 m<sup>2</sup> naar 75 m<sup>2</sup>. 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. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven uiteraard 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 handelsactivi-

teiten 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 m<sup>2</sup>. 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 bedrijfspvormen 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 beschrij-

ving 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

*wijzigingen*

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan burgemeester en wethouders andere woningtypen toestaan, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

#### *Artikel 4 Verspreide voorzieningen*

*doeleindenomschrijving*

Verspreide voorzieningen zijn centrumfuncties die niet geconcentreerd binnen het plangebied gelegen zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om buurtwinkeltjes.

*wijziging*

Doordat het gaat om verspreid liggende functies, is echter een grotere mate van terughoudendheid nodig ten aanzien van de mogelijkheid van functieomzettingen. Deze zijn enkel toegestaan via wijziging door het College van burgemeester en wethouders, waarbij tevens is aangegeven welke functies in dat geval uitgewisseld mogen worden. Tevens is een functiewijziging naar wonen opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat het aantal woningen gelijk blijft. Feitelijk voorziet de wijzigingsbevoegdheid dus in een mogelijkheid om de niet-woonfunctie uit de woonwijken te weg te halen met behoud van de ter plaatse reeds bestaande woning(en).

#### *Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden*

*doeleindenomschrijving*

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" omvat de functies ten behoeve van openbare dienstverlening, religie, onderwijs, opvoeding, cultuur, openbaar bestuur, verenigingsleven en lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg.

*maatvoering*

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak.

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximum.

<i>kleine nutsvoorzieningen</i>	Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.
<i>vrijstelling</i>	<p>Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;</li> <li>• de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;</li> <li>• de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.</li> </ul>
<i>doeleindenomschrijving en nadere detaillering</i>	<p>Artikel 6 Sport- en recreatiedoeleinden</p> <p>Binnen deze bestemming worden alle sport- en recreatievoorzieningen opgenomen zoals de golfbaan, de sportvelden, het zwembad en de sporthallen.</p>
<i>maatvoering</i>	<p>De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak.</p> <p>De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.</p>
<i>kleine nutsvoorzieningen</i>	Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.
<i>vrijstelling</i>	<p>Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;</li> <li>• de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;</li> <li>• de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.</li> </ul>
	<p>Artikel 7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden</p> <p>In de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen geregelde langzaamverkeersroutes).</p> <p>Binnen deze bestemming zijn, op grond van de nadere detaillering van de doeleinden, groenvoorzieningen aangegeven die van belang zijn in de groenstructuur van het plangebied (zie aanduidingen op de plankaart). Dit laatste geldt ook voor de op de plankaart aangeduide langzaamver-</p>

keersverbindingen. Het is de bedoeling dat deze elementen worden gehandhaafd. Voorts zijn op de kaart aanduidingen opgenomen voor de plaatsen waar de gronden tevens voor speelvoorzieningen zijn bestemd. Via vrijstelling door burgemeester en wethouders is het eveneens mogelijk om ook op andere plaatsen dergelijke voorzieningen toe te laten.

*bouwwerken*

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

*doeleindenomschrijving en nadere detaillering*

#### *Artikel 8 Groenvoorzieningen*

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten en de groene verbindingen geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied.

In tegenstelling tot de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" biedt het plan ten aanzien van deze groenvoorzieningen geen mogelijkheid tot een functiewijziging. Paden en de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen.

*vrijstelling*

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor op de kaart aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

*bouwwerken*

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

#### *Artikel 9 Water*

In dit artikel zijn de gronden bestemd voor de ontvangst, berging en/of afvoer van water alsmede voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van watergangen, met de bijbehorende voorzieningen. De "watergangen van overwegend belang" worden specifiek aangeduid. Dit in verband met de extra bescherming die hier nodig is in verband met het beheer en onderhoud van deze watergangen. De aanvullende bescherming is opgenomen in de bestemming "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)" (artikel 11). Onder voorwaarden kan de bouw van bruggen door middel van vrijstelling worden toegestaan.

#### *Artikel 10 Nutsvoorzieningen*

Binnen deze bestemming zijn de omvangrijkere nutsvoorzieningen geregeld, die dus niet bij recht zijn toegestaan ingevolge de overige "gebiedsbestemmingen".

#### *Artikel 11 Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)*

*doeleindenomschrijving*

Deze bestemming is rechtstreeks verbonden met de bestemming "Water" (artikel 9). De binnen de bestemming "Water" aanwezige watergangen met de aanduiding "water van overwegend belang" hebben namelijk een ondersteunende strook nodig voor beheer en onderhoud. Het betreft een verbale bestemming. De bestemming is dus niet op de plankaart ingetekend: in de voorschriften staat dat het gaat om de gronden die op 4 meter zijn gelegen uit de aanduiding "watergang van overwegend belang".

*bouwwerken*

Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de aanliggende watergang. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders mogen ook bouwwerken voor de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden opgericht. Hierbij dient het belang van de watergang in acht te worden genomen. Hiertoe dient de beheerder van de watergang te worden gehoord.

*vrijstelling*

#### *Artikel 12 Cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)*

*doeleindenomschrijving*

Deze regeling ziet toe op de gemeentelijke monumenten. Deze worden niet beschermd ingevolge de Monumentenwet. De regeling loopt vooruit op de aanwijzing van het College van burgemeester en wethouders van de gemeentelijke monumenten. Om de cultuurhistorische waarde van deze bebouwing te kunnen beschermen, is een sloopregeling opgenomen. Deze sloopregeling is opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel. Wanneer men (delen van) deze bebouwing wenst te slopen, dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd. Deze wordt verleend door het College van burgemeester en wethouders.

*aanlegvergunning*

#### *Artikel 13 Algemene vrijstelling*

Hierin is een vrijstelling opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 10% van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

#### *Artikel 14 Algemene wijziging*

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- binnen een aantal bestemmingen kan de situering van de bebouwingslijnen worden gewijzigd;
- de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven.



Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

#### *Artikel 15 Algemene gebruiksbe­paling*

In de gebruiksbe­paling is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht.

Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

#### *Artikel 16 Dubbeltelbepaling*

Met de dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

De dubbeltelbepaling 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 onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

#### *Artikel 17 Procedureregels bij vrijstelling*

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen, alvorens tot het verlenen van vrijstelling mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van vrijstelling ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

#### *Artikel 18 Procedureregels bij wijziging*

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen, alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit procedurevoorschrift betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus niet opgenomen.

Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuurs-

rechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in de artikelen 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### *Artikel 19 Overgangsbepaling*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

*bouwwerken*

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 nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

*gebruik*

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat rechtens is gewraakt onder de gelding van het vorige bestemmingsplan. Wraking is een rechtsmiddel, waarbij de gemeente bijvoorbeeld via een (schriftelijke) mededeling duidelijk kenbaar maakt dat het desbetreffende gebruik niet is toegestaan.

#### *Artikel 20 Titel*

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

### **7.8. wijziging standaardregeling**

De standaardregeling van de gemeente Veldhoven is op 13 mei 2005 op enkele onderdelen gewijzigd, dan wel aangevuld. Het betreft de volgende aanpassingen:

#### *Vrijstellingsmogelijkheid antenne-installaties*

Bij de verschillende bestemmingen is een vrijstellingsregeling opgenomen voor een hogere maatvoering dan zoals aangegeven in de betreffende tabel, tot een maximale hoogte van 40 meter.

#### *Mantelzorg*

Ten behoeve van de huisvesting van hulpbehoevenden is bewoning in het kader van mantelzorg in afhankelijke woonruimte toegestaan. Het be-

treft invoering van de begrippen “mantelzorg” en “afhankelijke woonruimte”, gekoppeld aan “andere gebouwen” bij/ ten dienste van woningen.

*Tabel wonen bij verspreide voorzieningen en maatschappelijke doeleinden*

Het betreft hier een subtabel die is toegevoegd aan de tabellen verspreide voorzieningen en maatschappelijke doeleinden. De subtabel bevat een aanpassing van de tabel voor wonen, betrekking hebbende op deelvlak I binnen verspreide voorzieningen en maatschappelijke doeleinden.

*Tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen*

Ingevoerd zijn woningen met een breedte van meer dan 20 meter.

## **8. UITVOERBAARHEID**

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan gekarakteriseerd kan worden als een beheersplan, zijn aan de realisering ervan voor de gemeente geen kosten verbonden.

Het plan is financieel en maatschappelijk uitvoerbaar.

## 9. INSPRAAK

Ingevolge (het inmiddels voormalige) artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 4 van de "Algemene Inspraakverordening" met ingang van vrijdag 17 juni 2005 gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de genoemde periode zijn 7 schriftelijke reacties ontvangen. Na afloop van deze periode zijn nog 2 reacties binnengekomen, die ook worden gezien als inspraakreactie.

### Reactie 1

De volgende personen hebben op 29 juni 2005 een schriftelijke inspraakreactie, nr. 05.08657, gestuurd: fam. Scheepers, Locht 10, 5504 KD Veldhoven, fam. Pelt, Locht 10A, 5504 KD Veldhoven, fam. Dona, Locht 13, 5504 KA Veldhoven, fam. Peeters, Locht 15, 5504 KA Veldhoven, fam. Vaassen, Locht 16, 5504 KD Veldhoven, fam. Van Sambeek, Locht 20, 5504 KD Veldhoven, fam. Hartman, Locht 21, 5504 KA Veldhoven. Zij geven aan dat zij het niet eens zijn met het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming in verband met een beperking van de bedrijfsvoering. Daarnaast hebben zij vragen bij predikaat cultuurhistorisch waardevol pand, dat wellicht hun bedrijfsvoering kan beperken.

### *Reactie gemeente*

- 1) Het vigerend bestemmingsplan is Kerkakkers en De Plank. Hierin is een woonbestemming opgenomen voor de percelen, geen bedrijfsbestemming. Daarnaast kent het bestemmingsplan regelingen ten aanzien van aan huis verbonden bedrijf en beroepen. Uit controle ter plaatse is gebleken dat de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten vallen onder deze regeling. Het omzetten naar een bedrijfsbestemming is dan ook niet noodzakelijk. In principe hoort een dergelijke bedrijfsbestemming ook thuis op een bedrijventerrein.
- 2) De panden, die een aanduiding cultuurhistorisch waardevolle panden op plankaart hebben gekregen, zijn overgenomen uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Op deze wijze worden deze waarden beschermd.

### Reactie 2

De heer J. Van de Meeren, Locht 5, 5504 KA Veldhoven, heeft in de brief van 28 juni 2005, nr. 05.08599, gevraagd om een hogere bouwhoogte, namelijk 5,50 m., toe te staan voor de bedrijfsruimte op zijn perceel. Hij heeft dit verzoek reeds eerder ingediend.

### *Antwoord gemeente*

het eerdere verzoek is alleen toegewezen tot een max. hoogte van 4,50 meter conform de "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern". Er bestaan geen redenen om hiervan af te wijken. De reden hier-

voor is dat de bedrijfsruimte gelegen is op het achterdeel van het perceel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het dan ook wenselijk om hier lagere bebouwing te behouden. Op het voorste deel van het perceel staat nu de woning. Deze heeft een hogere bouwhoogte. Om het ruimtelijk verschil tussen de hoofdbebouwing op het voorterrein en de bijgebouwen op het achterterrein te behouden, is gekozen voor hogere bebouwing aan de voorzijde en lagere bebouwing (tot 4,50 m.) op het achterperceel. Hiermee wordt ook voorkomen dat omwonenden te veel overlast krijgen van de hoge bebouwing op het achterterrein.

Bijgebouwen bij verspreide voorziening moeten dus voldoen aan maatvoering bijgebouwen, zoals ook geldt bij woonbestemming. Dus 3,20 goothoogte 4,50 meter bebouwingshoogte.

### **Reactie 3**

De heer/mevrouw W.H. Smits en W.M.A Linders, Kromstraat 55, 5504 BB Veldhoven, nr. 05.08697, geven in hun brief van 30 juni 2005 aan dat hun woning op de ondergrond te klein staat aangegeven.

#### *Reactie gemeente*

De ondergrond is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet bindend en louter illustratief. De ondergrond zal echter wel worden aangepast op grond van de laatste gegevens van het kadaster, die bekend zijn op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

### **Reactie 4**

Het wijkplatform Veldhoven-Dorp, Kromstraat 64, 5505 BE Veldhoven, heeft in haar brief van 30 juni 2005, met nr. 05.08698, de volgende vragen gesteld:

- 1) Waarom is voor de plangrens geen groter gebied uitgekozen?
- 2) Het uitgangspunt van het plan is om alle oude plannen te vervangen door 1 nieuw plan. Waarom dan toch witte vlekken in het plan?
- 3) Waarom is er geen aandacht voor belangrijke milieuaspecten zoals luchtkwaliteit en horizonvervuiling?
- 4) Waarom zijn er geen eisen opgenomen waar belendende bestemmingsplannen aan moeten voldoen?

#### *Antwoord gemeente*

- 1) Het is een conserverend bestemmingsplan, gericht op het bestaande woongebied van de kom Veldhoven-Dorp. Conserverend betekent dat de verouderde regeling voor de bebouwde kom en de specifieke functies daarbinnen (wonen, openbaar gebied enz.) worden aangepast aan de nieuwe inzichten en de standaardvoorschriften die voor de bebouwde kom zijn vastgesteld. Hierbinnen vallen dus niet de bedrijventerreinen en het buitengebied, omdat die functies wezensvreemd zijn binnen de bebouwde kom. Daarvoor gelden specifieke

bestemmingsplannen en bestemmingen, gericht op de desbetreffende functies zoals bedrijf of agrarisch gebied.

- 2) De witte vlekken hebben of betrekking op ontwikkelingen en bestemmingsplannen die net zijn afgerond en voldoen aan de standaardregeling bestemmingsplannen of waarvoor, gezien de specifieke functie waarvan sprake is, een andere hele specifieke benadering en regeling behoeven. Ook in procedure zijnde ontwikkelingsplannen zijn niet in het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005 meegenomen vanwege de reeds gevoerde procedure.
- 3) Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zitten dus geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan en is er dus ook geen noodzaak om meer op te nemen over deze aspecten. Zaken die echter wettelijk op dit moment wel verplicht zijn (zoals Luchtkwaliteit en Flora- en Faunawet) zijn wel in het kader van dit bestemmingsplan bekeken. Voor de resultaten wordt verwezen naar de toelichting.
- 4) Verwezen wordt naar het gestelde onder 1) en 3).

#### **Reactie 5**

De heren H.A.M. van Engelen, Dorpstraat 105, 5504 HC Veldhoven, en A.A.M. van Engelen, Dorpstraat 99, 5504 HC Veldhoven, hebben in hun brief van 28 juni 2005, nr. 05.08589, de volgende opmerkingen gemaakt:

- 1) Waarom is hun verzoek om de bouw van enkele woningen niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan? In het verleden is al meerdere malen aangegeven dat hun verzoek in het kader van dit bestemmingsplan zou worden bekeken.
- 2) Uit meerdere contacten met de gemeente bleek dat zij positief tegenover het verzoek zouden staan. Het verzoek is echter in mei 2004 afgewezen. Er zouden dus verwachtingen zijn gewekt dat medewerking mogelijk moest zijn.
- 3) Hoe gaat hun verzoek nu verder in procedure. Enerzijds verzoek bij raad en anderzijds bezwaar tegen dit bestemmingsplan.
- 4) Waarom ontbreken 2 kadastrale percelen.

#### *Antwoord gemeente*

- 1) inmiddels zijn er zo veel vergelijkbare verzoeken binnengekomen, waardoor het noodzakelijk is geworden om deze verzoeken gezamenlijk te beoordelen en voor te leggen aan de politiek. Hierdoor kan een evenwichtig besluit worden genomen.
- 2) Hierop zal in het kader van alle verzoeken worden ingegaan. Zie ook bij 3).
- 3) Het verzoek wordt separaat beoordeeld. Eind 2005 zal het verzoek worden voorgelegd aan de gemeenteraad, die hierover een besluit moet nemen. Afhankelijk van de besluitvorming over uw verzoek zal op dat moment al dan niet een bestemmingsplanwijziging in procedure worden gebracht.
- 4) Juridisch gezien is de ondergrond alleen maar illustratief en niet bindend. Voor de ondergrond worden de gegevens gebruikt die via het

kadaster op dat moment bekend zijn. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan zullen de actuele gegevens van het kadaster als ondergrond worden gebruikt.

#### **Reactie 6**

De heer/mevrouw T. van Mol – Lippen, Kromstraat 71, 5504 BB Veldhoven, heeft in de brief van 30 juni 2005, nr. 0508676 gevraagd om het mogelijk te maken dat een twee-onder-één-kapwoning op dit adres wordt gerealiseerd i.p.v. de bestaande vrijstaande woning.

#### *Reactie gemeente*

Dit verzoek zal in het kader van een groot aantal andere principeverzoeken om woningbouw eind 2005 worden afgehandeld. Bij een positieve beslissing op dat moment zal de benodigde bestemmingsplanwijziging in gang worden gezet.

#### **Reactie 7**

Mevrouw A. van der Burght, Dorpstraat 6a, 5504 HH Veldhoven, heeft in haar brief van 28 juni 2005, nr. 05.08591 de volgende opmerkingen gemaakt:

- 1) De opgenomen aanduiding op het perceel geeft de mogelijkheid voor 2 bovenwoningen. Er is echter maar 1 bovenwoning aanwezig.
- 2) Bij pand Dorpstraat 6 is een bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Dat is nu niet aanwezig.
- 3) De aanduiding werkruimte/atelier is niet opgenomen voor Dorpstraat 6A.
- 4) De bestemming verspreide voorziening met aanduiding kantoor is opgenomen.. Het is dan niet meer mogelijk om hier detailhandel of horeca toe te staan. Dat is wel altijd zo geweest en dat wil zij graag zo houden. Momenteel maakt een uitzendbureau gebruik van deze ruimte.
- 5) Zij verzoekt om handhavend op te treden in de situatie Dorpstraat 8.

#### *Antwoord gemeente*

- 1) Dat is juist. De plankaart zal dienovereenkomstig worden aangepast. Eén bovenwoning op Dorpstraat 6 en één op Dorpstraat 6a.
- 2) Dit percentage is inderdaad op dit moment niet gerealiseerd. Door de opgenomen aanduiding wordt dus de mogelijkheid geboden om deelvlak II tot 70% te bebouwen. Overigens wordt het bebouwingspercentage voor Dorpstraat 6 ook verhoogd tot 70% aangezien dit in het voorontwerp onjuist was opgenomen. Het bebouwingspercentage ligt hier op 70% omdat het perceel aan het "dorpslint" de Dorpstraat is gelegen. Hier worden meer mogelijkheden geboden ten aanzien van gebruik en ten aanzien van bebouwing. Hier is dus ruimtelijk gezien meer mogelijk dan elders in Veldhoven.



- 3) Gezien de grootte en aard van het atelier is het niet nodig om dit specifiek te bestemmen. Valt onder de juridische regeling van aan huis verbonden beroep.
- 4) Het bestemmingsplan is conserverend en legt dus vast wat aanwezig is op basis van de "Standaardregeling voor de bebouwde kom". In deze situatie (uitzendbureau) betekent dit zakelijke dienstverlening. De bestemmingsplantekening zal worden wordt aangepast aan deze fout en de aanduiding "Kantoor" wordt vervangen door de aanduiding "Zakelijke dienstverlening".
- 5) Dit verzoek is niet relevant in het kader van de inspraak rond dit bestemmingplan. In een ander kader zal dit probleem worden onderzocht.

### **Reactie 8**

Het Collectief Fysiotherapie, Kapelstraat Zuid 3, 5503 CT Veldhoven, heeft in een brief van 30 augustus 2005, nr. 05.12314, een verzoek ingediend om 320 m<sup>2</sup> van het pand Frans Bekerstraat 1 te gebruiken voor hun fysiotherapiepraktijk.

#### *Antwoord gemeente*

Ondanks het feit dat deze reactie buiten de inspraaktermijn is binnengekomen wordt omwille van het sneller beoordelen van dit verzoek, dit verzoek gezien als inspraakreactie op dit bestemmingsplan.

De huidige bestemming van genoemd pand is kantoor. Het verzoek om een praktijkruimte (in de bestaande bebouwing) voor fysiotherapie op deze locatie kent geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren. Ook zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (10 parkeerplaatsen behoren bij dit deel van het pand). Dit wordt in het register bij de verspreide voorzieningen opgenomen. Het overige deel van het pand zal de bestemming kantoor behouden.

### **Reactie 9**

Door mevrouw K. Vissers en de heer J. Roelands, Carmelitessenstraat 6, 5652 EW Eindhoven, is een brief, nr. 05.13868, binnengekomen waarin zij verzoeken om het pand Dorpstraat 62 af te breken en te herbouwen op een locatie die verder van de Dorpstraat af is gelegen.

#### *Reactie gemeente*

De huidige bebouwingslijn ligt in het vigerende bestemmingsplan verder naar voren dan in het voorliggende ontwerp. Aangezien de buurpanden ook verder naar achter liggen is een verschuiving van de bouwmassa ter plaatse van Dorpstraat 62 passend te noemen. In een dorpslint zijn woningen vaak dicht op de weg gesitueerd. Dit is met name het geval bij gesloten dorpslinten, daar waar de woningen op korte afstand naast elkaar staan. In dit geval betreft het echter een open dorpslint. Hierbij staan de woningen verder van elkaar af en is een voortuin vaak wel aanwezig.

Ook om die reden sluit het verder van de weg af situeren van de voorgestelde nieuwbouw hier aan bij de karakteristiek van dit gedeelte van de Dorpstraat. De voorgestelde woning past ook wat betreft typologie, type A2, binnen de ruimtelijke karakteristiek van de straatwand. Het bouwplan voor de herbouw van pand Dorpstraat 62 past binnen de ruimtelijke karakteristiek van dit gedeelte van de Dorpstraat.

## 10. VOOROVERLEG

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie van Noord-Brabant (PPC). Voorafgaand aan het PPC-advies is een ambtelijke reactie van de provinciale directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gegeven op het bestemmingsplan. Bij schrijven van 9 januari 2006 heeft de gemeente haar reactie op het advies van ROH gegeven. De opmerkingen van ROH en de reactie daarop van de gemeente zijn onderstaand weergegeven. Uitgaande van de reactie van de gemeente heeft de PPC op 15 februari 2006 geadviseerd het bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

### **Opmerking ROH t.a.v. water**

In de toelichting is aangegeven dat de watertoets in het regulier overleg met het waterschap akkoord is bevonden. De directie verzoekt u in het vastgestelde plan een verslag van dit overleg op te nemen (Cat. II).

#### *Reactie gemeente*

In andere plannen is dezelfde tekst ten aanzien van waterhuishouding opgenomen. Deze tekst (voor Veldhoven-Dorp) is in de vergadering met het waterschap op 15 oktober 2004 besproken en akkoord bevonden.

Tevens voegen wij de volgende opmerking van het waterschap De Dommel (9 december 2005) toe, die zij hebben gemaakt naar aanleiding van het toezenden van het voorontwerpbestemmingsplan Veldhoven-Dorp:

*“Naar aanleiding van uw schrijven van 22 november 2005 inzake het ontwerpbestemmingsplan Veldhoven-Dorp deel ik u mee dat ik instem met de waterhuishoudkundige aspecten zoals verwoord in de waterparagraaf van het ontwerp bestemmingsplan (hoofdstuk 5). M.b.t. de plankaart verzoek ik u om de GE4 (Poelenloop of Rijt) in het zuidoosten van het plangebied op te nemen en te bestemmen als “water” en “watergang van overwegend belang”.*

Dit laatste aspect zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden verwerkt.

### **Opmerking ROH t.a.v. cultuurhistorie en archeologie**

De directie verzoekt u de bestemming “Monumenten (dubbelbestemming)” te schrappen (Cat. I). Deze bestemming betreft Rijksmonumenten die reeds zijn beschermd krachtens de Monumentenwet. Een dubbele bescherming is gezien de jurisprudentie niet toegestaan en komt derhalve niet voor goedkeuring in aanmerking. Gezien de beoogde afstemming tussen Monumentenwet en bestemmingsplan adviseert de directie u om de Rijksmonumenten wel als zodanig op de plankaart aan te duiden.

*Reactie gemeente*

Het voorschrift "Monument" zal worden geschrapt. Wel wordt de aanduiding op de kaart behouden en zal een korte verwijzing hiernaar vanuit de voorschriften plaatsvinden ("deze panden worden beschermd door de Monumentenwet").

**Reactie ROH t.a.v. overige aspecten**

Op bladzijde 11 en 12 van de toelichting is een overzicht gegeven van de mogelijke functieveranderingen binnen de bestemming "Verspreide voorzieningen". De laatste mogelijkheid in dit overzicht "van maatschappelijke doeleinden naar kantoren of zakelijke dienstverlening" is in de voorschriften (art. 4.5.2 .a) echter weggefallen. Gelieve toelichting en voorschriften op dit punt op elkaar af te stemmen (Cat. III).

*Reactie gemeente*

De toelichting zal hierop worden aangepast. Het voorschrift zal op dat aspect worden uitgebreid. Dus zal "van maatschappelijke doeleinden naar kantoren of zakelijke dienstverlening" worden toegevoegd aan de voorschriften.

## **BIJLAGE**

### **Schriftelijke bevestiging watertoetsoverleg waterschap**

## Bestemmingsplannen/projecten voor waterparagraaf en overleg waterschap

Bestemmingsplan	Datum gereed van waterparagraaf	Aanlevering stukken	Beoordeling stukken	Bespreken met waterschap
<b>Ex-Sondervick</b>				
*Zoestraat				
Atletiekbaan	01,08,2004			4 mei 2004
*Koningshoeven	01,11,2004			4 mei 2004
Springplank	01,11,2004			4 mei 2004
Sterrenlaan	18,05,2004			
Blaarthemseweg				
<b>Andere grote projecten</b>				
Slot-Oost	15,04,2004			4 mei 2004
*Mariaoord				
De Run 7000	2004/2005			
Kl/t Stoom	2004/2005			
Groene Spie	jun-03			
Strijpsebaan	01,07,2004			4 mei 2004
Strijpsebaan (bedrijven)	01,07,2005			
Meerstraat	jun-05			
<b>Komplannen cq. Algehele herzieningen</b>				
Komplan Zeelst	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan Heikant	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan De Polders	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan 't Look	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan Zonderwijk	Eind april 2004			4 mei 2004
Komplan Veldhoven-Dorp	Eind april 2004			4 mei 2004
Komplan De Kelen	Eind juni 2004			4 mei 2004
Komplan Meerveldhoven	Eind juni 2004			4 mei 2004
Komplan Cobbeek	nov-04			4 mei 2004
Komplan Oerle	nov-04			4 mei 2004
Komplan D'Ekker	jan-05			
Nieuwe bestemmingsplan Buitengebied	aug-04			4 mei 2004
Herziening bestemmingsplan ziekenhuis				
herziening bestemmingsplan asml				
Algehele herziening De Run 4000				
<b>Partiele planherzieningen</b>				
Herzieng bestemmingsplan voormalig TNT-terrein				
Herziening De run 8000 (Welten)				
De Plaatsse (Genderzone)	zomer 2004			4 mei 2004
Hofje Kromstraat (van kasteren-van Mol)	zomer 2004			4 mei 2004
Mira	2005			
<b>Lopende stedenbouwkundige projectn</b>				
Oude Kerkstraat 42 (Voorheen Schippers)	2004			4 mei 2004
Merefelt	eind 2004			4 mei 2004
Pastoor Jansenplein	2004			4 mei 2004
Kerk Saturnus (mogelijk nieuw woningbouw)	hoe uitgebreid waterparagraaf?			
centrum noordwest	2005			
intentieverklaring RW 69/MER-procedure				

# **GEMEENTE VELDHOVEN**

## **Bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2005**

uitspraak ABRS datum: 19 maart 2008

datum: december 2006

projectnummer: 88.16.51.00