

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.2.	Vigerende bestemming	6
2.	BELEID.....	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Regionaal beleid.....	8
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	9
3.	GEBIEDSBESCHRIJVING	13
3.1.	Plangebied en omgeving.....	13
3.2.	Verkeer	13
3.3.	Functioneel.....	14
4.	PLANBESCHRIJVING	15
4.1.	Stedenbouwkundig concept	15
5.	BEELDKWALITEIT WONINGEN	23
6.	DUURZAAM BOUWEN	26
7.	WATERHUISHOUDING	27
8.	MILIEUASPECTEN	30
9.	NATUURASPECTEN	33
10.	ARCHEOLOGIE	36
11.	FINANCIËLE ASPECTEN	38
12.	JURIDISCH PLAN	39

13.	VOOROVERLEG	51
13.1.	Algemeen.....	51
13.2.	Reacties.....	51
13.3.	Aanpassingen aan het plan.....	57

1. INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw op een van de locaties van het Sondervick College nabij de Koningshof in Veldhoven. Op het terrein bevinden zich schoolgebouwen onder andere in een voormalig kloostercomplex, en een hierbij behorend sportveld.



De situering van de planlocatie in groter verband

Bij de oprichting van het Sondervickcollege, waarin de vier bestaande scholen in Veldhoven zijn samengegaan, is de realisering van een unielocatie in de vorm van een campusopzet vanaf het begin het uitgangspunt geweest. Om redenen van de te realiseren onderwijsdoelstellingen, de kwaliteit van de huidige bouwvoorraad, mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik van voorzieningen en kostenbesparing is gekozen voor een integrale aanpak van de huisvestingsproblematiek. Een en ander heeft geleid tot de realisatie van een integrale nieuwbouw onder de naam Kempen Campus, welke is gevestigd aan de Knegselseweg. Naast de onderwijsvoorzieningen is op het campusterrein een bijpassende bundeling van sportvoorzieningen gerealiseerd. Door de combinatie van onderwijs- en sportvoorzieningen ontstaat een multifunctioneel gebied ten behoeve van de Veldhovense gemeenschap.

Omdat door de nieuwbouw van het Sondervick College op de Kempen Campus de huidige gebouwen en sportvelden van het Sondervick

College vrij komen, worden er voor deze gebieden nieuwe bestemmingen gevonden. De gemeente heeft besloten dat er vooral woningbouw op de vrijkomende locaties plaats zal vinden. Zo ook op de locatie Locht-Koningshof.

Het terrein is gelegen aan de rand van Veldhoven en komt in aanmerking als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

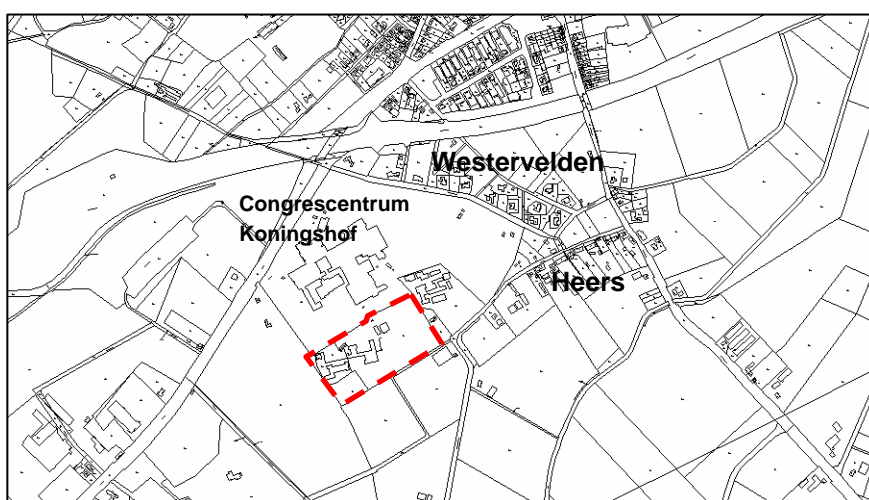
Er is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat uitgaat van de realisatie van 20 vrijstaande woningen rond een brink en 18 vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan een Laantje. De woningen worden gesitueerd in een bosrijk landschap.

1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied

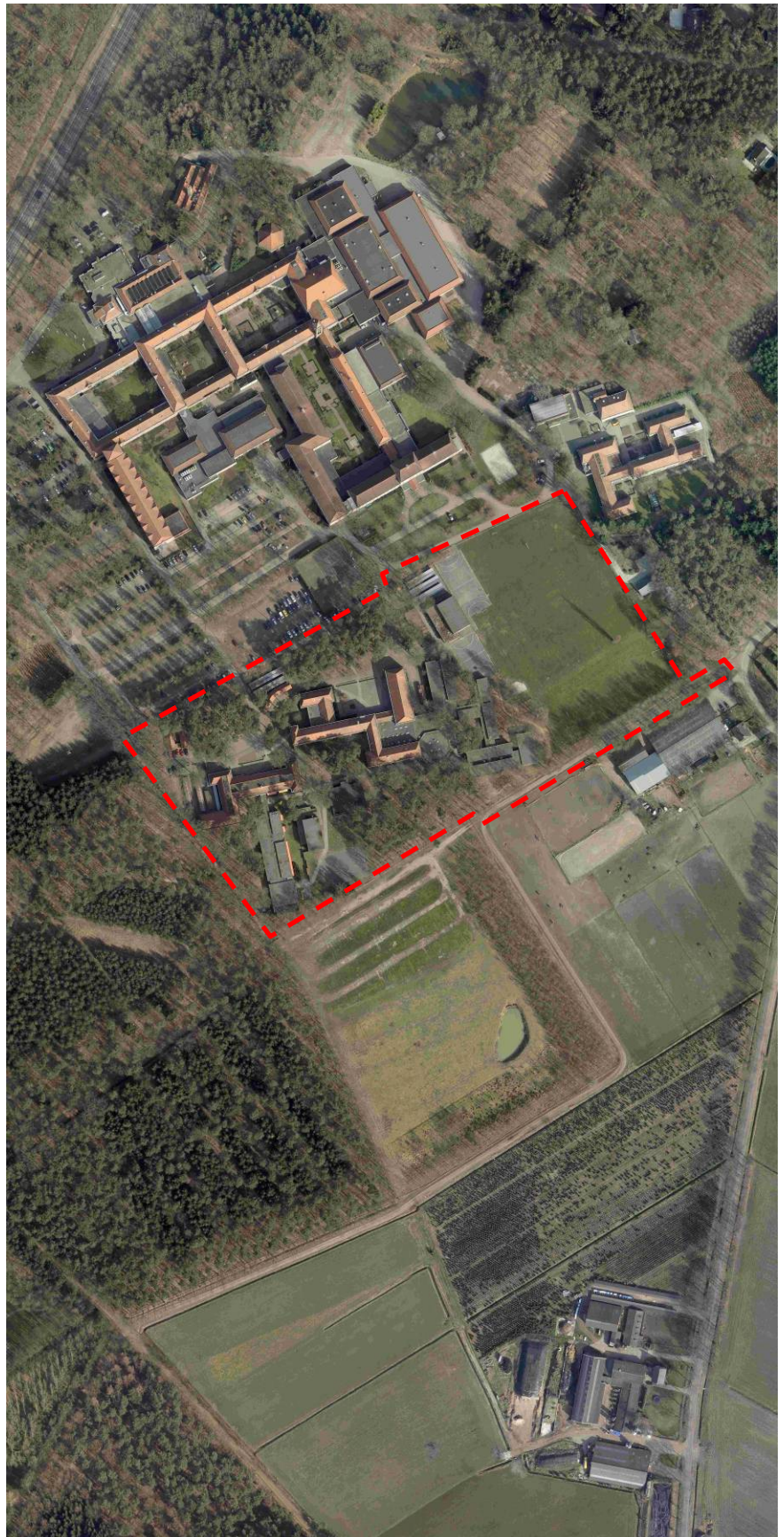
De locatie Locht-Koningshof is gelegen op de grens van de bestaande kom (Koningshof en Heers/Westervelden) en het buitengebied van Veldhoven en is globaal gelegen tussen de Locht aan de westzijde die hier het congrescentrum Koningshof ontsluit en de Heers, die vanaf de Gagelgoorsedijk thans nog onverhard is. Ten noorden van het plangebied ligt het buurtschap Heers; een van de oude akkerdorpen binnen de gemeente Veldhoven en nog als zodanig herkenbaar. Direct aansluitend ten noorden van het buurtschap ligt aan de Westervelden het gelijknamige villawijkje in het bos.

Het plangebied is gesitueerd aan de Heers op het oude schoolterrein met sportvelden op een zandrug met aan de zuidoostzijde het (open) agrarisch gebied van het beekdal van de Run, een zijstroom van de Dommel (stroomgebied van de Boven-Dommel).

De begrenzing van de locatie wordt gevormd door de perceelsgrens evenwijdig aan de Heers aan de zuid-oostzijde en de begrenzing van het terrein van de Koningshof aan de noord-westzijde.



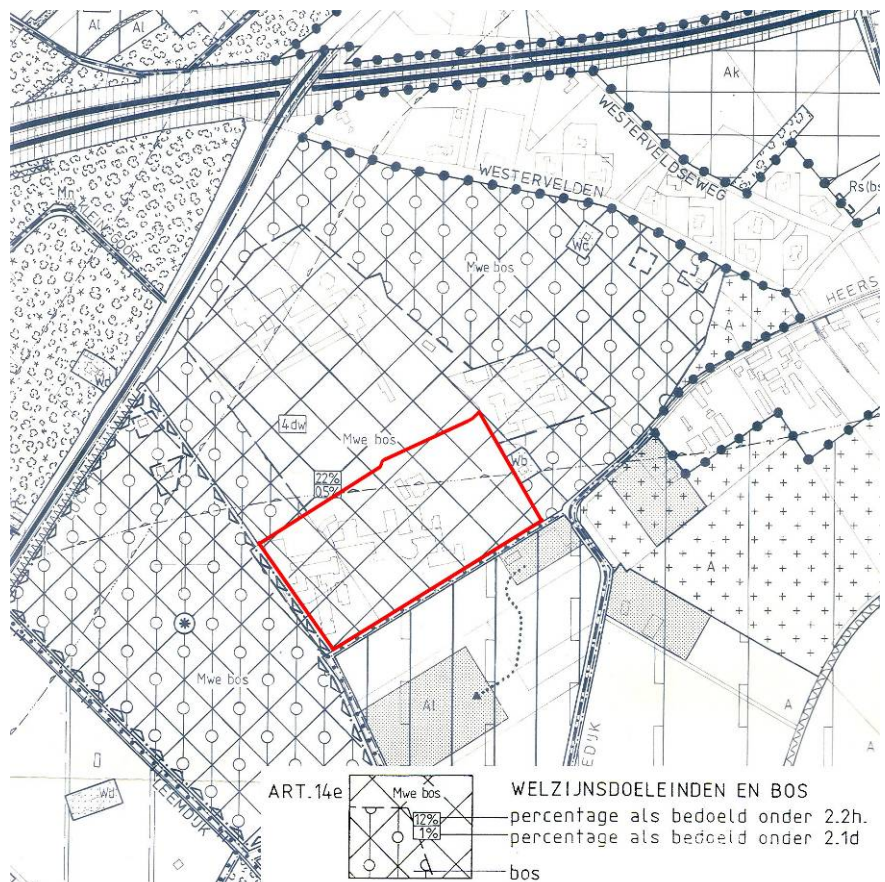
De situering van het plangebied



Luchtfoto van het plangebied en de omgeving ervan

1.2. Vigerende bestemming

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Koningshof, dat is vastgesteld" door de gemeenteraad op 15 juli 1994 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 september 1994. De betreffende gronden hebben in dit plan de bestemming 'Welzijnsdoeleinden en bos'. De te behouden bospercelen hebben de specifieke aanduiding 'bos'. Daarnaast zijn deze gronden archeologisch waardevol. De planlocatie is niet gelegen binnen de aanduiding bos en het archeologisch waardevol gebied. De geprojecteerde ontsluitingsweg, de Heers, is bestemd als 'onverharde weg'.



Kaartfragment van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988 met de planlocatie'

2. BELEID

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

2.2. Provinciaal beleid

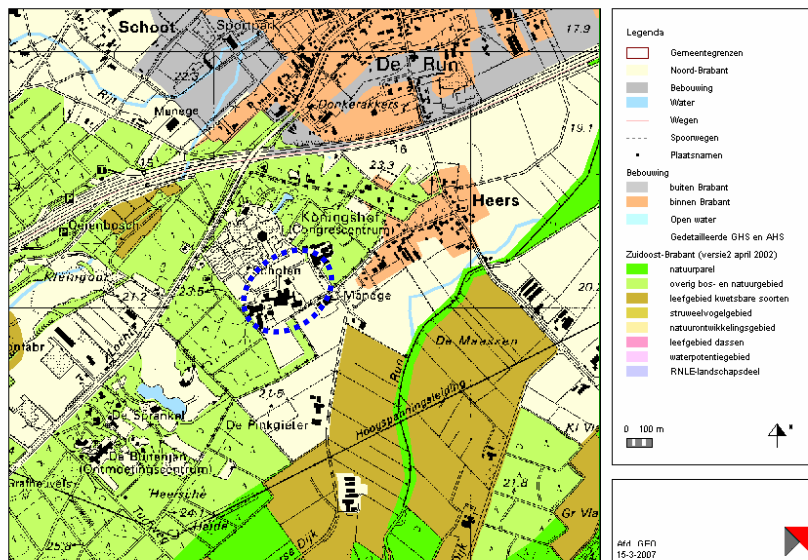
Het Streekplan Brabant in Balans 2002, 'Brabant in Balans' is vastgesteld op 22-februari 2002. Het uitgangspunt voor het streekplan vormt het realiseren van een goed evenwicht tussen mens, economie en natuur. Hiervoor worden navolgende vijf leidende principes gehanteerd:

- aandacht voor de onderste lagen (het watersysteem en de bodemgesteldheid en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden respectievelijk de infrastructuur);
- zuinig ruimtegebruik (middels inbreiden, herstructureren en intensiveren);
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied (zonerings in agrarische en groene hoofdstructuur);
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Om de drie hoofdfuncties (landbouw, natuur en recreatie) maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied gezoned in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS). In de GHS staat de natuurfunctie voorop. Hier is plaats voor de grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter.

In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop, waarbij ook volop mogelijkheden voor toerisme en recreatie worden geboden. Alhoewel de gronden rondom het plangebied onderdeel uitmaken van de EHS vallen de gronden van het plangebied zelf hierbuiten. Ze zijn evenmin gesitueerd binnen de GHS.

streekplan



2.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) en Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP '97. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben ze, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, een Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002.

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling.

In het RSP/UP is het conferentiecentrum Koningshof, ten noorden van het plangebied, aangegeven als bestaand stedelijk gebied. De locatie voor de nieuw te bouwen woningen echter maakt deel uit van het 'landschappelijk raamwerk'. Voor stedelijke ontwikkelingen in het landschappelijk raamwerk geldt het 'nee, tenzij regime'. Dit betekent dat

stedelijke ontwikkelingen hier alleen toelaatbaar zijn, als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn.

De kaart van het Regionaal Structuurplan Eindhoven is indicatief en globaal van karakter. De locatie Koningshoeven is precies gelegen tussen het buurtschap Heers en congrescentrum Koningshof, twee gebieden welke zijn aangewezen als stedelijk gebied voor beheer en intensivering.

Een nadere analyse van de werkelijke situatie op de locatie laat zien dat in het plangebied nu sterk verouderde schoolgebouwen staan en daarnaast ligt er een trainingsveldje. Er is feitelijk geen sprake van bos en heide, zoals de aanduiding "landschappelijk raamwerk" op de RSP-kaart zou kunnen suggereren. De betreffende bebouwing kent zelfs een hogere dichtheid dan de bebouwing in het buurtschap Heers, welke wél is aangeduid als stedelijk gebied. Dit maakt aannemelijk dat de huidige bebouwing per abuis niet is opgenomen als stedelijk gebied voor beheer en intensivering.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de locatie Koningshoeve binnen de marges zoals gegeven in het RSP valt en deze locatie gezien kan worden als stedelijk gebied.

De planontwikkeling kan niet worden aangemerkt als strijdig met het RSP.

2.4. Gemeentelijk beleid

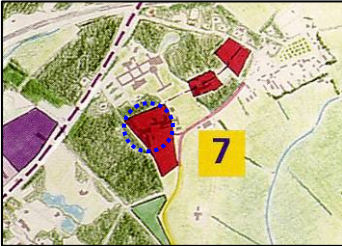
Structuurvisie 1995; Veldhoven op weg naar 2005

In 1996 is door de gemeente Veldhoven de Structuurvisie 1995 'Veldhoven op weg naar 2005' uitgebracht. De structuurvisie is beschreven aan de hand van een zevental strategische sleutels:

1. bijdrage aan het intergemeentelijk structuurplan van de regio Eindhoven;
2. ontwikkeling integrale visie op mobiliteit verkeer en vervoer in regionaal verband;
3. integrale visie op landschap en ecologie;
4. heroriëntatie ruimtelijke hoofdstructuur noordelijke randzone;
5. gefaseerde ontwikkeling nieuwe woningbouwlocaties;
6. herziening vigerende complannen;
7. sturing vanuit planeconomie en planrealisatie.

De concrete activiteiten voor de gemeente Veldhoven zijn verdeeld in zeven actievelden. Koningshof valt onder het actieveld 7, 'Heers en Koningshof, voorpost van Veldhoven aan de beekdalen van Run, Gender en Dommel'.

Veldhoven wordt van de beekdalen van Run en Dommel gescheiden door rijksweg de A67 en de aangrenzende bedrijventerreinen, waarmee Heers kan worden gezien als een voorpost van Veldhoven aan het



Actieveld 7 uit het structuurplan en het plangebied

beekdal. Het direct ten westen van Heers gelegen voormalige klooster en huidige Congrescentrum Koningshof is gesitueerd midden op de zandrug tussen de beekdalen van de Gender en de Run, zijbeken van de Dommel. Het gebouw is georiënteerd op de open ruimte van het dal van de Run, maar de scholen die aan de rand van Koningshof zijn gebouwd, hebben het totale complex echter een introvert, van het landschap afgekeerd karakter gegeven. Koningshof heeft evenmin een ruimtelijke relatie met Heers.

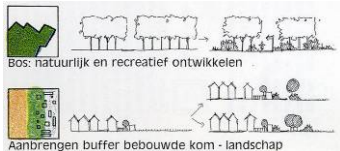
Heers en Koningshof vallen binnen het gebied van het strategische ' Sleutelproject de Dommelzone'. Het Dommeldal is een landschappelijk element met een structurerende rol voor het stedelijk gebied van de stadsregio. Als aantrekkelijk, waardevol beekdallandschap kan het in belangrijke mate bijdragen aan een hoge kwaliteit van de stadsregio als woon- en werkmilieu. Het Dommelzoneproject heeft betrekking op de herinrichting van het bekenstelsel van de Dommel, gericht op natuurontwikkeling en versterking van de ruimtelijke en recreatieve kwaliteit van het landschap.

Een van de specifieke doelstellingen van het Dommelzoneproject, zoals vermeld in het daarvoor opgestelde 'Plan van Aanpak', is het versterken van de randen van het beekdal door, onder andere, het realiseren van 'zorgvuldig gesitueerde en beperkte afrondingen van de bebouwing aan de rand van kernen in combinatie met landschapsbouw'. Het mogelijk verdwijnen van de scholen bij Koningshof biedt de gelegenheid om Veldhoven door middel van woningbouw in de dalrand een sterkere voorpost aan het beekdallandschap te geven en de visuele relatie tussen Koningshof en het dal van de Run te herstellen. Kleine bouwlocaties in het bos en aan de rand van het open dal kunnen voorts de ruimtelijke beleving van het beekdal versterken.

Voor de gewenste landschapsontwikkeling kan het voor de Run geldende beleid uit het Natuurbeleidsplan (ontwikkeling van een ecologische corridor) worden aangescherpt, zodat op termijn de bossen en het dal van Run ter hoogte van Heers en Koningshof een aaneengesloten geheel gaan vormen met het natuurkerngebied van de Dommel.

Teneinde het beekdal ook recreatief meer op Heers en Koningshof te betrekken, kan het via enkele wandelpaden ontsloten worden.

De omvang van de bouwlocatie Heers-Koningshof bedraagt ongeveer 8 hectaren, te bebouwen in een dichtheid van ± 12 woningen per hectare. De realisatie van deze woninglocatie gaat niet ten koste van waardevol bos. Door de aanplant van streekeigen bosbeplanting zal de kwaliteit van het bos versterkt worden.



*Uitsnede uit het
landschapbeleidsplan met de
planlocatie*

Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018

Het landschapsbeleidsplan beschrijft het gemeentelijke landschapsbeleid voor een periode van twintig jaar. Naast een compacte visie vormen de landschapsvormende projecten een belangrijk onderdeel van het beleid. Gepleit wordt om de stadsrand, op de overgang met het landschap te beplanten als een geleidelijke overgang tussen de verschillende milieus. Bij nieuwe plannen aan de stadsrand dient hiermee eveneens rekening te worden. Gestimuleerd wordt om op de zandruggen gebiedseigen/landschapstype-karakteristieke beplanting toe te passen. Doel hiervan is (geïsoleerde) bosgebieden aaneen te sluiten en de zandruggen verder te verdichten. Een en ander kan door middel van de aanplant van houtwallen, singels, hagen, bosjes en solitairbomen. Voor de voornoemde beplantingselementen worden in het landschapbeleidsplan suggesties gedaan met betrekking tot onder andere toe te passen soorten en de opbouw (profiel) van het beplantingselement.

In het landschapontwikkelingsplan Zuid Veldhoven wordt specifiek voor de zuid en de oostzijde van bospercelen een zogenaamde zoom-, mantel- en kernopbouw van bospercelen nagestreefd. Deze opbouw is echter minder van toepassing op de beplantingsstroken langs nieuwe bebouwing aan de stadsrand. Voor bermen wordt ecologisch bermbeheer voorgestaan.

Voor beheer van het beekdal is door natuurmonumenten een beheersvisie opgesteld, die echter niet reikt tot de locatie van het onderhavige bestemmingsplan.

Bestemmingsplan buitengebied

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied dateert uit 1988. De planlocatie maakt onderdeel hiervan uit.

In 2005 zijn reconstructieplannen van Noord-Brabant vastgesteld, waarmee de verplichting bij de gemeente lag om het geldende bestemmingsplan buitengebied 1988 te herzien om hiermee de uitkomsten van het Reconstructieplan Boven-Dommel wettelijk vast te kunnen leggen in een nieuw bestemmingsplan. De ontwikkeling van het nieuwe plan heeft moeten wachten op een afstemming met de voorgenomen uitbreiding van Veldhoven aan de westzijde.

In het Reconstructieplan zijn op tal van beleidsthema's concreet gebieden aangewezen waar iets wel of niet mag voorkomen. Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dient binnen de gestelde kaders van het Reconstructieplan te blijven.

In september 2006 heeft de gemeente voor de ontwikkeling van het plan buitengebied 'Beleidsuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied' opgesteld.

In de beleidsuitgangspunten biedt de omgeving Koningshof de mogelijkheid voor intensieve recreatie, waarbij een versterking van



*Uitsnede reconstructieplan met de
locatie Koningshof met de
mogelijkheid voor intensieve
recreatie*

bestaande verblijfsaccommodaties en ontwikkeling van ondersteunende activiteiten worden voorgestaan.

In de beleidnotitie wordt niet ingegaan op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie ter plaats van de schoolvestiging van het Sondervickcollege, locatie Koningshof. Het uitgangpunt hiervoor is reeds vastgelegd in de Structuurvisie Veldhoven 1995; actieveld Heers en Koningsveld.

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1. Plangebied en omgeving



Kruispunt Heers-Gagelgoorsedijk met links de manege



Achterzijde manege met de zandweg Heers



Oude schoolgebouwen op de planlocatie



Het sportveld



Zicht vanaf de Heers in oostelijke richting naar het beekdal met op de achtergrond de bomenrij langs de Gagelgoorsedijk

De locatie Locht-Koningshof is gelegen aan de rand van het buitengebied van Veldhoven en is onderdeel van een groot complex waar verschillende maatschappelijke doeleinden en een congrescentrum/hotel zijn gevestigd. Het complex is gesitueerd in een bosrijk gebied tussen de Locht aan de westzijde en het gebied van de Run en het Dommeldal aan de oostkant.

Het congrescentrum Koningshof is direct ten noordwesten van het plangebied gesitueerd. Het zuidoosten van de locatie wordt begrensd door een onverharde weg (Heers) die het verlengde vormt van de verharde Heers. Op de hoek waar de verharde Heers zijn weg vervolgd als Gagelgoorsedijk bevindt zich een manege aan de Gagelgoorsedijk.

Het te ontwikkelen gebied herbergt nu nog oude schoolgebouwen in een bosomgeving; daarnaast maakt een sportveld op het complex onderdeel uit van de locatie.

Binnen het plangebied bevindt zich een kapelletje dat wordt gehandhaafd.

Ten noordoosten van het plangebied is de het buurtschap Heers gelegen met aan de noordwestzijde hiervan aan de Westervelden het villacomplex in het bos. Het wijkwinkelcentrum van Veldhoven-dorp, de Kromstraat, is de dichtst bijgelegen winkelvoorziening.

3.2. Verkeer

Duurzaam veilig

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

Wegen in de omgeving

De snelweg A67 ligt ten noorden van de locatie en vormt een barriere tussen het plangebied en Veldhoven. De stroomwegen de Locht en Heerseweg liggen ten westen en oosten van het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Heers en heeft verbinding met de oude

dorpskom van Veldhoven via de Heerseweg. Daarnaast zijn er langzaamverkeersverbindingen in noordelijke en westelijke richting en over het terrein van Koningshof via de Locht.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de bushalte welke gesitueerd is aan de Locht.

Langzaam verkeer

Naast de reguliere ontsluiting van het plangebied via de Heers en de Locht kan het plangebied door langzaam verkeer worden bereikt via een aansluiting aan de noord- en de westzijde die uitmonden op het terrein van Koningshof. Deze laatste route is tevens te gebruiken voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Daarnaast loop ten oosten van het plangebied een regionale fietsroute.

3.3. Functioneel

Functioneel is de locatie afhankelijk van het wijkwinkelcentrum in Veldhoven-dorp (Kromstraat). Na het city-centrum is de Kromstraat het tweede winkelgebied in Veldhoven (totaal ± 7.300 m² vvo). Naast winkels voor dagelijkse boodschappen (supermarkt) is de aanwezigheid van een groot aanbod in recreatieve branches (zoals mode, sport) opvallend, waarvan enkele aanbieders in het hogere marktsegment. Daarnaast is sprake van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en horeca. Het centrum is onlangs uitgebreid met een overdekte passage en heeft een aangenaam verblijfsklimaat (door verzorgde inrichting openbare ruimte, goede uitstraling winkels, aanwezigheid daghoreca).



Winkelcentrum Kromstraat

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundig concept

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is in opdracht van Ballast Nedam door Hans van Egmond Totaal architectuur een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige ontwerp en de nadere beeldkwaliteitseisen voor de bebouwde omgeving zijn vastgelegd (beeldkwaliteitsplan Koningshoeven, gedateerd 14 februari 2007).

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft het plangebied als een locatie van beperkte omvang, gelegen op de overgang van twee landschapstypes: bos en beekdal, bij uitstek geschikt voor vrijstaande en geschakelde villabebouwing.

De opzet van het plan is een villawijk te ontwikkelen, geheel opgenomen in het landschap. Binnen het plan worden naast de uitgifte van vrije kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap ook projectmatig woningen ontwikkeld.

Met name voor de individueel te ontwikkelen woningen zijn ten behoeve van de na te streven beeldkwaliteit ontwerpregels opgesteld.

De villawijk kan worden aangemerkt als een aanvulling op woongemeenschap Heers en wordt vanuit het buurtschap ontsloten.

De combinatie van royale villa's en de groene omgeving bieden een woonmilieu dat goed aansluit op de specifieke woonbehoefte van werknemers in de brainportregio.



Het stedenbouwkundig plan met de kavels voor vrijstaande woningen rond de Brink en de (deels) projectmatige woningen aan het Laantje.

Hiermee kan een positieve bijdrage worden geleverd in een woonsegment dat nog weinig vertegenwoordigd is in Veldhoven. In aansluiting op de karakteristiek van het gebied wordt met het stedenbouwkundig concept ingezet op de kwaliteit van het behoud en ontwikkeling van de bosrand.

Bij het plan is er van uitgegaan dat de bebouwingsmogelijkheden niet worden beïnvloed door de aanwezige milieucontouren van Koningshof. Met de aanwezige milieucirkel van de manege is rekening gehouden. Het woongebiedje ontleent haar allure aan de zorgvuldig gedetailleerde architectuur van de villa's, alsmede aan de bijzondere aandacht die aan de inrichting van de openbare ruimte is gegeven en de inpassing in de bosrijke omgeving.

Ruimtelijke inpassing

Het terrein waarop het plan Koningshoeven betrekking heeft is bebouwd is met een scholencomplex dat recent als zodanig buiten gebruik is gesteld. Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Koningshof" vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 september 1994 nr. 126803/129497. De bestemming is "Welzijndoeleinden en Bos" , waarbij de huidige schoolbebouwing blijft binnen het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 30%. In die zin is de planontwikkeling aan te merken als een bouwlocatie ter vervanging van bestaande bouw. Het terrein wordt extensief en verspreid bebouwd. Voorts wordt voorzien in een gestructureerde aanleg van nieuwe en kwalitatief betere bosstroken, die bestaan uit streekeigen beplantingsmateriaal dat aansluit bij de grotere bosgebieden in de directe omgeving. Een aantal bestaande "bomen" verdwijnt, maar dit zijn geen waardevolle exemplaren die beeldbepalend zijn voor het gebied. Inventarisatie heeft uitgewezen dat dit geen streekeigen beplanting betreft, waardoor deze gekwalificeerd kan worden als "van weinig natuurwaarde". Sportvelden en onsamenvangende bosbeplanting van matige kwaliteit verdwijnt en streekeigen bosbeplanting zal worden toegevoegd aansluitend aan het bestaande bosgebied.

Het nieuwe plan voorziet in aanmerkelijk minder aaneengesloten bebouwing dan de nu aanwezige lokaliteiten en de nu aanwezige grote oppervlakte verharding behorende bij de onderwijsvoorzieningen, zal worden teruggebracht ten gunste van een groene inrichting van het gebied. Bij de groene inrichting van het gebied zal een kwaliteitswinst worden behaald. De bebouwing wordt ingepast in het landschap.

De percelen

De percelen in het plangebied variëren in omvang. Met name de percelen voor de vrijstaande woningen rond de brink (werknaam voor het gebied waar vrijstaande woningen zijn gesitueerd) zijn riant en variëren tussen de 1100 en 1600 m². Omdat er rond het plangebied wordt voorzien in de aanleg van een bosstrook die onderdeel is van de uit te geven percelen leidt dit ertoe dat gebouwen buiten de bosstrook moeten worden gesitueerd. Bij de percelen rond de brink wordt daarnaast nog eens gestreefd naar concentratie van gebouwen centraal op het perceel. Hiertoe is het bouwvlak (gebied waarbinnen gebouwen kunnen worden opgericht) beperkt en zijn vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. Vergunningvrij bouwen op grond van de Woningwet is niet uit te sluiten, maar is niet mogelijk binnen de bosbestemming. Op de percelen aan het Laantje zijn wel bijgebouwen toegestaan, echter hier geldt ook dat niet in de bosstrook mag worden gebouwd.

De woningen

De woningen voor de uit te geven kavels aan de brink hebben een maximale diepte van 17 m waarbij aan beide zijden wordt uitgegaan van een afstand van minimaal 3 m uit de (zijdelingse) perceelsgrens. Bijgebouwen zijn niet toegestaan behoudens één zijdelingse aanbouw per woning die in de zij-erfgrens mag worden gesitueerd op een afstand van minimaal 4 m uit de voorgevel van de woning. De aanbouwen mogen de maximaal toegestane diepte van de woning niet overschrijden. Dit komt erop neer dat met inachtneming van de minimale afstand uit de voorgevel de diepte van de aanbouw maximaal 13 m kan bedragen. Ter plaatse van de entree naar de brink dient het stedenbouwkundig profiel ruim te zijn. Aan deze zijden mogen geen aanbouwen in de perceelgrens worden gesitueerd. Met betrekking tot de aanbouw spreekt het bestemmingsplan in juridische termen over een 'ander gebouw' (een aanbouw, uitbouw of bijgebouw). De andere zijde van de woning dient vrij te blijven van bebouwing. De voorkeur gaat ernaar uit dat woningen en de aanbouwen zo worden gesitueerd dat telkens een ruimte open blijft tussen de woningen (inclusief aanbouw) onderling. Dit beeld is geschetst in het stedenbouwkundige plan op de voorgaande pagina.

De situering van de voorzijde van de woningen is vrij, zolang deze maar worden opgericht binnen het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak. De voorzijde van het bouwvlak is gesitueerd op een afstand van 10 m uit het openbaar gebied van de brink. Indien een woning in deze voorzijde wordt gesitueerd is hierbuiten nog een erker mogelijk met een maximale diepte van 1,50 m.

De maatvoering van de woningen en de aanbouwen is vastgelegd in het bestemmingsplan en is ten aanzien van de woningen gekoppeld aan de keuze van het woningtype. De bijgebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3,20 m en 4,50 m.

Voor de woningen aan de brink komt het erop neer dat het bouwvlak wordt bepaald door maximaal toegestane diepte van de woning, de

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de situering van de voorgevel en de eventuele toepassing van een zijdelingse aanbouw.

Het streven is om hier een zo open mogelijk bebouwingsbeeld te krijgen met veel groen.

De woningen aan het 'Laantje' moeten in of achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden. Een erker mag tot maximaal 1.5 m door de voorgevelrooilijn steken.

De diepte van de hoofdmassa van de woningen is afhankelijk van de keuze van het woningtype. Het bestemmingsplan doet hier uitspraak over. Tweekappers en de geschakelde villa's mogen tot op de zij-erfgrens gebouwd worden. De vrijstaande villa's mogen met de garage/aanbouw aan één zijde op de zij-erfgrens gebouwd worden en hebben bij voorkeur minimaal 3 m vrije ruimte aan de andere zijde. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn voorts bijgebouwen toegestaan.



Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam

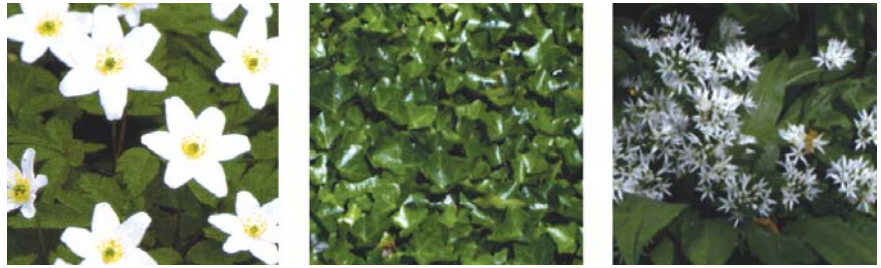
Het groen

Het woongebied van villapark Koningshoeven wordt ontwikkeld door zoveel mogelijk gebruik te maken van de bijzondere kwaliteiten van de landelijke/bosrijke omgeving. Nagenoeg het hele gebied wordt omgeven door een bosrand met een breedte die varieert van 10,00 m, 15,00 m naar 50,00 m. Deze groene rand wordt ingeplant met streekeigen opgaande bomen met daaronder en daartussen struiken, zodat een bosstruweel ontstaat. In het bestemmingsplan is het bosstruweel geregeld in de bestemming groenvoorzieningen met de specifiek subbestemming 'bos', waarin een aanlegvergunning is opgenomen. Bij de kaveluitgifte zal privaatrechtelijk het beheer en onderhoud van de bosgronden worden geregeld, alsmede de situering van de open erfafscheidingen die in het bos zijn toegestaan.

Binnen het plangebied wordt een groene uitstraling nagestreefd. Dit uit zich onder meer in de aanleg van de groene brink, de toepassing van zachte straatprofielen en openheid op de ruime kavels met groene tuinen. De brink wordt voorzien van verspreid geplante streekeigen bomen. De rabatstroken langs de wegen worden uitgevoerd in een groene verharding (grasbermen met een versteviging) met verspreid hierin bomen van de tweede orde en versterken de groene uitstraling van het villawijkje.

De erfafscheidingen langs de achterperceelgrenzen die zijn gelegen in de bosrand worden gevormd door een strekmetalen donkergroen gaashek met rechthoekige structuur, minimaal 180 cm hoog. Deze afrastering staat op 150 cm afstand uit de buitenerfgrens in het bosstruweel. Tegen deze afrastering worden, afhankelijk van de bezonning soorten als wingerd, klimop, klimhortensia en blauwe regen geleid. Elke afrastering heeft op minstens één plaats een passage voor klein wild.

De situering van deze erfafscheidingen is nader bepaald in het inrichtingsplan.



Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam



Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam

Lanschappelijke inpassing

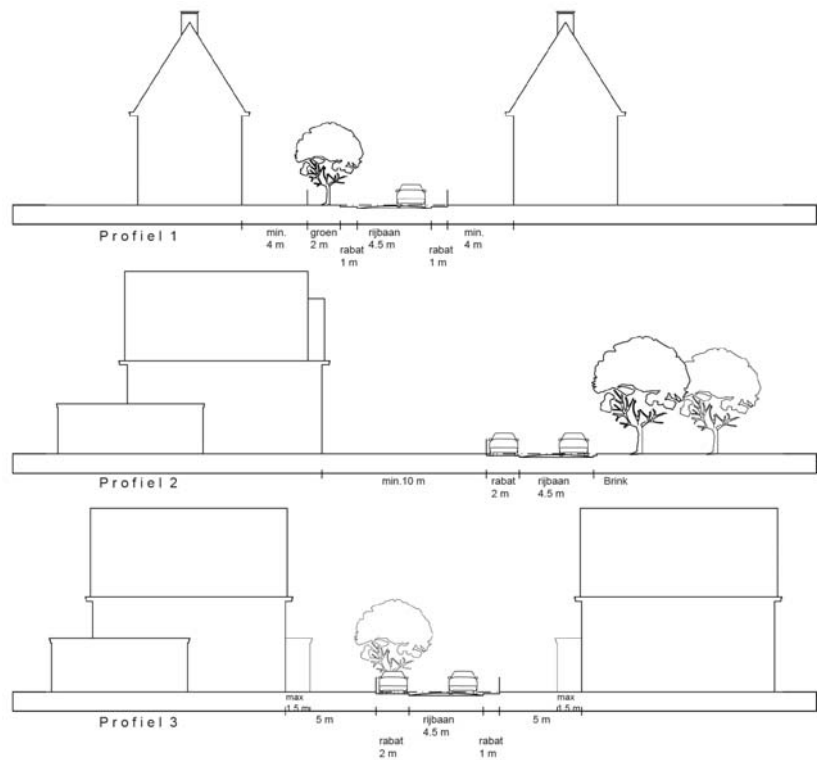
Het plangebied sluit aan op het beekdal van de Run. Dit beekdal heeft een open karakter. Tussen het beekdal en het plangebied ligt een manege, een door groen omzoomd parkeerterrein van het congrescentrum en een coniferenkwekerij. Voorgesteld wordt om de bestaande landschappelijke structuur verder te versterken door een nieuwe invulling van het plangebied.

Door het aanbrengen van een strook met gebiedseigen bosbeplanting rondom het plangebied, wordt het bosgebied aan weerszijden van het plangebied kwalitatief en ruimtelijk beter met elkaar verbonden. Het contrast tussen het meer open (beekdal) gedeelte en het meer gesloten bosgedeelte wordt hierdoor versterkt. Er ontstaat een logische (definitieve) grens tussen bosgebied met hierin ingepaste bebouwing en de openstructuur van het buitengebied. Een en ander is schetsmatig aangegeven in de navolgende afbeelding.



De verkeersafwikkeling

De ontsluiting van het buurtje met in totaal 38 woningen gebeurt op een informele wijze passend in het karakter van de omgeving. Dit betekent dat er geen harde civieltechnische oplossingen worden gekozen, maar dat zachte profielen worden toegepast met gebruikmaking van natuurlijk materiaal en groene bermen.



De overgang tussen openbaar terrein en privékevels worden gevormd door lage keermuurtjes waarbij dezelfde gemêleerde gebakken steen wordt gebruikt die als betrating in de rijloper wordt toegepast.

De ontsluitende weg voor het buurtje weg wordt gevormd door de Heers, die nu nog voor een deel onverhard is. De onverharde weg wordt tot aan de ontsluiting naar de brink verhard. De rijbaanprofielen hebben een breedte van 4,5 m, die is opgebouwd uit een rijloper van 3,50 m breed met aan weerszijden een molgoot met een breedte van 0,50 m. Rabatstroken aan de zijkanten dienen als loopstrook of voor parkeren. Het profiel van de brink heeft aan één zijde een rabatstrook waar kan worden geparkeerd. De rabatstroken langs de rijloper worden gevormd door 1,00 m en 2,00 m brede grasbermen die ondergronds zijn versterkt met een gaasconstructie, waardoor ze goed beloopbaar zijn en bezoekers hier kunnen parkeren.

Het Laantje wordt aan de noordzijde voorzien van een draaicirkel met een diameter van 20 m¹. Hier ontsluit een door een brandweerpaaletje afgesloten langzaamverkeersdoorgang het Laantje in noordelijke richting. Dit pad krijgt een breedte van 4,00 m en wordt voorzien van dezelfde klinkerbestrating die gebruikt wordt voor de rijloper.

De brink wordt voor het langzaam verkeer in noordelijke richting ontsloten met een pad met een breedte van 2,00 m en in westelijke richting met een pad met een breedte van 4 m. De langzaamverkeersverbindingen ontsluiten het plangebied naar het openbaar toegankelijke terrein van Koningshof, waarmee er een doorverbinding met de Locht mogelijk wordt gemaakt.

In het verlengde van het pad in noordelijke richting bevindt zich het te handhaven kapelletje op de overgang naar het terrein rond Koningshof.



Het bestaande kapelletje wordt gehandhaafd en ingepast in het plangebied

Kapel Koningshoeven

Het terrein van de school maakte deel uit van een groter kloostercomplex, dat is ontstaan omstreeks 1950. Bij het kloostercomplex hoorde ook een middelbare meisjesschool en een huishoudschool, onder de hoede van de congregatie van de zusters. Vanzelfsprekend hoorde hierbij ook een kleine kapel, gelegen tussen de kloostergebouwen (nu congrescentrum Koningshof) en de schoolgebouwen. De kapel heeft nog steeds de karakteristieke uiterlijke kenmerken die kloosterlijke rust en eenvoud uitstralen. Om ook in de nieuwe woonbuurt de verbondenheid met het oude kloostergebied nog te kunnen ervaren, is het bestaande gebouw van de kapel ingepast in het ontwerp. De kapel wordt opgeknapt en krijgt een openbare functie.

Parkeervoorziening

De kencijfers uit de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering" van juni 2003 worden als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van de parkeerplaatsbehoefte binnen de gemeente Veldhoven.

Deze nieuwe parkeerkcijfers zijn in enkele opzichten meer gedifferentieerd dan de oude; er wordt onderscheid gemaakt naar de mate van stedelijkheid en de ligging binnen het stedelijk gebied. In andere opzichten zijn ze minder gedifferentieerd; er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woning en appartement en er worden geen reductiefactoren meer toegepast voor de mate van aanwezigheid van openbaar vervoer en fietsvoorzieningen.

Binnen het plangebied is sprake van woningbouw in de duurdere categorie. Het plangebied kan worden aangemerkt als matig stedelijk, rest bebouwde kom. Hiervoor is op grond van de parkeerkcijfers een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning van toepassing, die in onderstaande tabel verder is gedifferentieerd (aantal benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied).

“Parkeerkcijfers – basis voor parkeernormering” van juni 2003	Woning duur
Woning zonder parkeren op eigen terrein	2,0
Woning met garage met oprit	1,0
Woning met lange oprit (twee auto's) en garage	0,7
Woning met garage zonder oprit	1,2

Alle woningen krijgen een inpandige parkeerplaats en worden voorzien van een oprit, waar twee auto's kunnen worden geparkeerd. Op grond van bovenstaande tabel is hier sprake van een aanvullende parkeerbehoefte van 0,7 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied. Hiervan komt 0,3 parkeerplaats voor rekening van het bezoekersparkeren.

De aanvullende parkeerplaatsen worden gevonden in de rabatstroken langs de rijbaan in het plangebied.

Programma

De villawijk is ruimtelijk onderverdeeld in twee woonclusters, een langs het Laantje en een rond de brink. In de cluster langs het Laantje kunnen maximaal 18 woningen worden gebouwd, waarbij het huidige voorstel voorziet in een mix van vrijstaande, vrijstaande geschakelde en halfvrijstaande woningen. Rond de brink kunnen 20 vrijstaande villa's worden gesitueerd die deels als vrije kavels worden uitgegeven. In het totale plangebied kunnen maximaal 38 woningen worden gerealiseerd.

5. BEELDKWALITEIT WONINGEN

In dit hoofdstuk worden de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de woningbouw weergegeven voor de brink en het Laantje. Deze uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vormen een toets in het kader van de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Beeldkwaliteit 'brink'

De vrijstaande villa's liggen in het westelijke deel van het plan op een informele wijze aan de brink. Ze staan op wisselende afstand tot de brink, maar op een afstand van tenminste 10 m uit het openbaar gebied. De bebouwing concentreert zich min of meer centraal op de percelen. Bijgebouwen, behoudens één aanbouw, zijn niet toegestaan.



Beeldimpressie woningen aan de brink
Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam

Karakter:

- De woningen hebben een landelijke villa-uitstraling.
- De overgang tussen binnen en buiten wordt vormgegeven door:
 - grote dakoverstekken (ca.30 tot 80 cm),
 - overhangende dakgoten (ca.60 cm),
 - erkers, veranda's, serres, loggia's en luifels.
- De woningen bestaan in principe uit twee lagen met een kap of een terugliggende 3^e laag.
- De woningen worden ontworpen met een overheersende alzijdige kap of een terugliggende tweede verdiepingsvoorgevel, de gevelsprong bedraagt minimaal 2,50 m.
- De goothoogte ligt op ca. 6 meter, met mogelijkheden om door te schieten naar ca. 3,20 m, een en ander is afhankelijk van het woningtype.
- De plattegrond van de woningen draagt een alzijdig karakter.

Materialen:

- De dakbedekking is een matzwart geëngobeerde keramische dakpan (bij het engoberen wordt de droge, ongebakken dakpan volledig of gedeeltelijk bespoten met een kleihoudende suspensie)



Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam

- waaraan geschikte kleurende oxiden zijn toegevoegd) rood-zwarte of zwarte keramische leipan, zwarte natuurlei of natuurriet.
- De opgaande wanden worden uitgevoerd in roodbrons of veldbrons gesinterde baksteen met eventueel een donkere paars-rode plint of wit gekeimde gevels (afwerking met een mineraalverf) op een donker paarse plint. Eventueel gecombineerd met geveltimmerwerk van liggende delen.
- Kozijnen en onderzijde van de dak- en gootoverstekken worden in hout uitgevoerd en krijgen de kleur wit.
- De raamdorpelsteen wordt uigevoerd in een mat donkerbruin.
- De schoorsteen wordt in dezelfde steen uitgevoerd als de gevel.

Beeldkwaliteit 'Laantje'

De villa's aan het Laantje krijgen een landelijke uitstraling. Het laantje is verdeeld in een oost- en een westzijde. Aan beide zijden worden de tweekappers en geschakelde villa's in de voorgevelrooilijn op 5.00 m uit de terreingrens gebouwd. Aan de oostzijde liggen de garages vrijstaand achter de woningen op de kavels en zijn aan elkaar gekoppeld. De voorgevels van de enkele villa's liggen in het gebied tussen voorgevelrooilijn tot maximaal 2.00 m daarachter. De voorgevels van alle woningen zijn op de straat georiënteerd.



Beeldimpressie woningen aan het Laantje
Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam

Karakter:

- De woningen hebben een landelijke villa-uitstraling.
- De overgang tussen binnen en buiten wordt vormgegeven door:
 - grote dakoverstekken (ca.30 tot 80 cm),
 - overhangende dakgoten (ca.60 cm),
 - erkers, veranda's, serres, loggia's en luifels.
- De woningen bestaan uit twee lagen met een kap.



Bron: architect Hans van Egmond / Ballast Nedam

- De gothoogte ligt tussen 4,5 en 9 meter. Een en ander is afhankelijk van het woningtype.
- De woningen worden in de jaren 30 architectuur ontworpen.
- De woningen worden rijk gedetailleerd.
- De woningen hebben afwisselende kapvormen.
- Aan de voorzijde kunnen de woningen worden voorzien van erkers die maximaal 1.50 m door de voorgevelrooilijn kunnen worden gesitueerd. De erkers zijn maximaal 3,60 m hoog.

Materialen:

- De dakbedekking is van matzwarte verglaasde of roodbruine verglaasde keramische vlakke pan of OHVpan (opnieuw verbeterde Hollandse pan).
- De opgaande gevels worden uitgevoerd in veldbrons of roodbrons gesinterde baksteen met een donkere paars-rode plint of wit gekeimde gevels op een donker paarse plint.
- Kozijnen en onderzijde van de dak- en gootoverstekken worden in hout uit gevoerd en krijgen de kleur wit.
- De raamdorpelsteen wordt uigevoerd in een mat donkerbruin.
- De schoorsteen wordt in dezelfde steen uitgevoerd als de gevel.
- Beeldkwaliteit van de villa's is als van de villa's aan de brink.

6. DUURZAAM BOUWEN

In de Beleidsnota duurzaam bouwen in Veldhoven (vastgesteld: september 2001) is aangegeven dat de gemeente Veldhoven in regioverband een convenant duurzaam bouwen (d.d. 2-12-1996) heeft gesloten. Door ondertekening van het convenant heeft Veldhoven aangegeven dat zij duurzaam bouwen ondersteunt. Ook verschillende andere organisaties, waaronder gemeenten en bedrijven, hebben het convenant ondertekend, waaronder enkele bouwers uit Veldhoven. Bij het convenant is een lijst met maatregelen voor duurzaam bouwen opgenomen. Voor de bouwers bij de projectmatige bouw, betreft het een lijst van deels verplichte maatregelen en deels aanbevolen maatregelen. De gemeente Veldhoven heeft dan ook bepaald dat de projectontwikkelaars die in het gebied van het onderhavige plan woningen gaan bouwen aan genoemde maatregelen moeten voldoen.

7. WATERHUISHOUDING

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

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

Beschrijving huidige situatie

Grondwatersysteem; infiltratie en kwel:

Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,10 +NAP.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.

Watergerelateerde ecosystemen

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

Het afvalwatersysteem

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde. Wel moet worden onderzocht welk effect het plan heeft op het aanwezige stelsel.

In de buurt van het plangebied is ook een drukrioleringsstelsel aanwezig.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

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

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.

Waterschapsbeleid

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen (watertrits): 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 rioelstelsel 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 rioelstelsel (stand-stillbeginsel)

Gemeentelijk beleid

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

Overeenstemming en knelpunten

Bij de nieuwe ontwikkelingen en/of de aanleg van een vernieuwd rioleringsstelsel dienen de mogelijkheden van het afkoppelen te worden onderzocht alsmede het benutten van het schone hemelwater, rekening houdend met de standaard van de watertrits (zie waterschapsbeleid). Dit in samenhang met de integrale zonering als intermediair grondwatergebied. Men kan denken aan de toepassing van vegetatiedaken, ter plaatse infiltreren onder parkeerterreinen of de aanleg van een vijverpartij voor de berging van regenwater. Vooral met betrekking tot het voorliggend plangebied dient te worden bekeken of open water een meerwaarde kan betekenen.

In het plangebied dient het watersysteem gescheiden te worden aangelegd, waarbij het relatief schone hemelwater binnen het plangebied wordt afgekoppeld, c.q. vertraagd wordt afgevoerd. In dit verband mogen er geen uitlopende materialen worden gebruikt.

Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt. Hiermee wordt bedoeld dat de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied afgekoppeld dient te worden. Deze afkoppeling is voor rekening van de ontwikkelaar.

Onderzocht dient te worden hoe en/of de droogweerafvoer (DWA) kan worden aangesloten op het aanwezige gemengde rioolstelsel mede in verband met de capaciteit van het bestaande stelsel.

Afspraken met de waterbeheerder

Op dinsdag 12 februari 2007 heeft overleg plaatsgevonden over de planlocatie met het waterschap de Dommel, waarbij ten aanzien van de planlocatie het navolgende is geconcludeerd.

Het project omvat de sloop van schoolgebouwen en het bouwen van ongeveer 40 woningen. De locatie is gelegen in het bos achter het Koningshof. Er dient afkoppeling plaats te vinden en het schone hemelwater dient gescheiden van het afvalwater (DWA) te worden aangeleverd. Verder dient te worden nagegaan in hoeverre hemelwater ter plaatse kan worden opgevangen en in de bodem kan infiltreren. Ook kunnen kansen voor open water in het gebied onderzocht worden, waarbij een combinatie kan worden gemaakt met de opvang van het schone hemelwater uit het plangebied.

8. MILIEUASPECTEN

Bedrijven

Direct nabij het plangebied ligt een manege. Ter bescherming van het betreffende bedrijf enerzijds en het scheppen van een milieukundig aanvaardbaar woonmilieu anderzijds, dient er in verband met stankaspecten een afstand van 50 m uit het bedrijfsperceel tot de woningen te worden aangehouden. Met de situering van de woningen in het nieuwe plangebied is met deze afstand rekening gehouden. Binnen de contour zijn er geen woningen geprojecteerd. Wel mogen hier bijgebouwen worden opgericht die geen onderdeel van de woning zijn.

Bodem

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

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

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

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

Geluidhinder

Binnen het plangebied of de directe omgeving ervan komen geen wegen voor als gevolg waarvan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de geprojecteerde woningen wordt overschreden. De wegen in het plangebied krijgen een 30 km/uur status. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is niet nodig.

Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 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 2005” kan afgeleid worden dat in de nabije omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Uit het (concept) “Luchtkwaliteitsplan Veldhoven” blijkt dat ter plaatse van de locatie zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden.

Externe veiligheid

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

Op grond van het Besluit externe veiligheid moet in het bestemmingsplan bij woningbouw binnen het effectgebied verantwoording worden afgelegd met betrekking tot de toename van het groepsrisico. Als kan worden gesteld dat er geen toename is of met een toename het risico beneden de oriënterende waarde blijft, is voldaan aan de gestelde eisen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

De objecten in het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Voor de brandweer moet elke object – uitzonderingen daargelaten – onder andere via twee onafhankelijke rijroutes bereikbaar zijn. Daarnaast moet in de uitvoering van de wegen rekening worden gehouden met de maten van blus- en redvoertuigen. Voorbeelden daarvan zijn de breedte van de wegen, stralen van bochten en doorrijdhoogtes. In specifieke situaties moeten opstelplaatsen voor blus- of redvoertuigen gecreëerd worden. Voor een effectieve en efficiënte brandbestrijding is het noodzakelijk dat er voldoende bluswater in het plangebied aanwezig is. Daarnaast moet in het plangebied om de 80 meter een brandkraan of –put aanwezig zijn. Verder moeten brandkranen of –putten zich binnen 40 meter afstand van iedere toegang van een pand bevinden.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de Handleiding (= Beleidsregels) Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging

voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding en voldoet aan de daarin gestelde richtlijnen.”

Eindhoven Airport

Eindhoven Airport is een luchthaven voor zowel militaire als civiel luchtverkeer. Voor het veilig afwikkelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving van een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) én de verstoringsgebieden in het kader van het ILS (Instrument Landing System).

Het plangebied is niet gesitueerd binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel en de ILS, maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

IHCS

De IHCS-normering heeft tot doel een obstakelvrije zone te garanderen om in noodgevallen uit diverse richtingen gebruik te kunnen maken van de landingsbanen van de vliegbasis. Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 meter en een straal 4 kilometer ronde de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontaal vlak is een conisch vlak gelegen, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 145 meter.

Het plangebied Koningshoeve is gelegen in de Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Eindhoven, oplopend van 140 meter tot 155 meter boven NAP. In het kader van vliegveiligheid is het niet toegestaan om bouwwerken en gebouwen hoger dan deze genoemde metrage op te richten.

Het bestemmingsplan voorziet niet in bouwwerken met een dergelijke hoogte.

9. NATUURASPECTEN

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

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

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

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

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

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

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.



In de directe omgeving van Veldhoven bevinden zich geen beschermde natuurgebieden. De groene gebieden is bestaande natuur; onderdeel van de EHS. Het plangebied is globaal aangegeven

Het plangebied wordt omsloten door percelen die onderdeel uitmaken van de EHS, maar het plangebied zelf ligt hier niet binnen.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Het plangebied Koningshoeven

In november 2002 heeft BILAN in opdracht van de gemeente Veldhoven door middel van een ecologisch vooronderzoek de ecologische potenties van het plangebied geïnterpreteerd. Als aanvulling op dat vooronderzoek heeft de gemeente Veldhoven BILAN in maart 2003 opdracht gegeven een ecologisch onderzoek uit te voeren.

Voor dit aanvullend ecologisch onderzoek werden veldinventarisaties uitgevoerd en ecologisch waardevolle elementen in het plangebied geïnterpreteerd. Tijdens de veldinventarisaties werden er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Ook de omgeving zelf wordt minimaal gebruikt door vleermuizen. Sloop van de gebouwen en herinrichting van het plangebied zullen dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor vleermuizen. Daarnaast werden er in het gebied enkele algemene broedvogelsoorten aangetroffen. Broedende vogels mogen in het kader van de Flora- en faunawet niet worden verstoord. Dit betekent dat versturende werkzaamheden in de broedtijd niet mogen worden uitgevoerd. Afhankelijk van de soort is dat in de periode van 1 maart tot 1 juli. Voor het verstoren van broedende vogels wordt door LNV geen ontheffing verleend. In het werden geen amfibieën waargenomen. De droge omstandigheden van het plangebied maken het in potentie ook niet geschikt als verblijf- of voortplantingsplaats voor amfibieën.

De landschapsecologische analyse toont aan dat er geen landschappelijk of ecologisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig zijn.

Als belangrijkste maatregel ter verbetering van de ecologische waarden wordt aanbevolen het plangebied zodanig in te richten dat het een eenheid vormt met het omliggende bosgebied. Het open karakter zal daarbij plaats moeten maken voor een afwisselend, bosrijk karakter. Door de oudere bomen in het plangebied te behouden kunnen deze in de nabije toekomst nestgelegenheid bieden aan vleermuizen en broedvogels. Tevens kunnen door het plaatsen van nestkasten meer broedgelegenheden voor vogels gecreëerd worden. De aanplant van inheemse bomen en heesters kan het gebiedseigen karakter versterken.

Het BILAN-rapport 'Koningshoeven, Ecologisch onderzoek'
Rapportnummer 2003/47, is een externe bijlage bij dit bestemmingsplan.

10. ARCHEOLOGIE

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

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

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

Het plangebied

Het plangebied staat op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant als een terrein van archeologische betekenis. Het terrein CMA-nr: 51D-A02 (monumentnummer 3061) betreft een vermoeden van een urnenveld uit de brons- of ijzertijd, een grafveld uit de Romeinse tijd en een laatmiddeleeuws walsysteem. Het aangrenzende terrein aan de zuidwestkant van het plangebied (monumentnummer: 1501) is beschermd volgens artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Op dit terrein bevinden zich tien grafheuvels uit de bronstijd. Daarnaast wordt melding gemaakt van een laat-middeleeuws walsysteem en een mogelijk Romeins grafveld. De verwachting is gebaseerd op de volgende criteria:

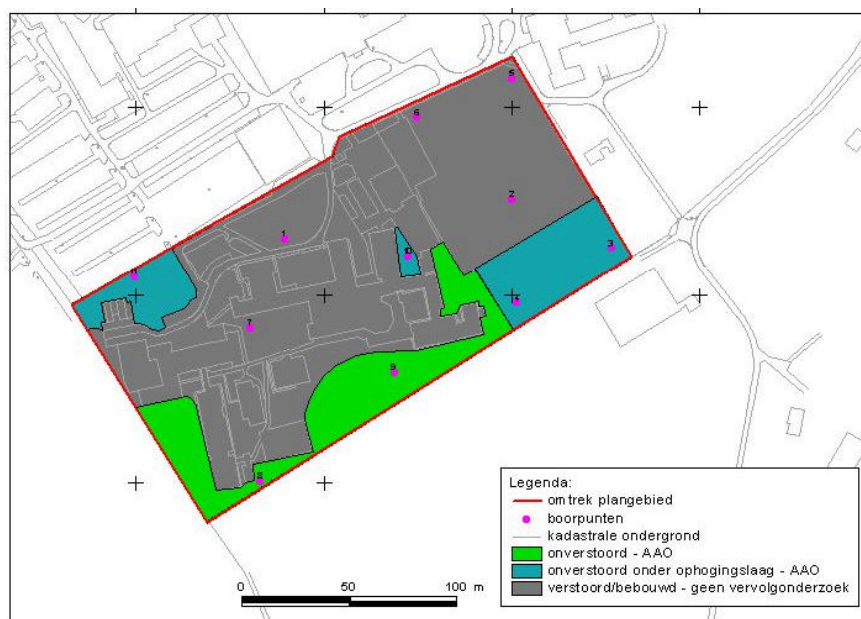
- de bodem van het gebied is in hoge mate intact;
- de rijke vondst- en nederzettingsgeschiedenis van het gebied en zijn omgeving;
- het terrein wordt op de AMK aangeduid als terrein van archeologische betekenis;
- alle aangrenzende terreinen worden op de AMK aangeduid als monument of terrein van archeologische betekenis en genieten of bescherming krachtens de Monumentenwet of dienen nog onderzocht te worden.

Mogelijk te verwachten archeologische complexen zijn een urnenveld (late bronstijd - vroege ijzertijd), een Romeins grafveld en een middeleeuws walsysteem. De precieze aard, omvang, diepteligging en kwaliteit daarvan zijn onbekend en moeten onderzocht worden.

Om een beeld te krijgen van de opbouw van de bodem van het plangebied, zijn in het kader van het opstellen van het programma van

eisen (PvE), door Bilan verspreid over het terrein elf boringen gezet met een Edelmanboor.

Boring 1, 8 en 9 lieten een intact bodemprofiel zien van een Holtpodzolbodem. In boring 3, 4, 10 en 11 waren restanten aanwezig van het oorspronkelijke bodemprofiel onder een homogene of heterogene laag zand. Dit zand betreft vermoedelijk ophogingsmateriaal of materiaal van lokale oorsprong. De resterende boringen 2, 5, 6 en 7 bleken tot op het onveranderde moedermateriaal verstoord. (zie navolgend figuur voor ligging boorpunten).



In het PvE worden de voorwaarden gesteld waaraan het waardestellend onderzoek dien te voldoen en wordt de werkwijze van het onderzoek beschreven.

Indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een wetenschappelijk behoudenswaardige archeologische site, wordt in overleg met het bevoegd gezag een vervolgtraject uitgezet. Hierbij zijn twee keuzen mogelijk: beschermen of opgraven. Indien de site niet behoudenswaardig wordt bevonden, is geen vervolgactie nodig.

Archeologisch onderzoek

Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd als een proefsleuvenonderzoek op de plaats(en) waar het oorspronkelijke bodemprofiel definitief wordt verstoord. Het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden voorafgaand aan de realisatie van het plan Koningshoeve. Hiervoor is een PVE opgesteld door het bevoegd gezag. Een dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden in het gebied. Er worden geen gevolgen voor het ruimtebeslag verwacht.

11. FINANCIËLE ASPECTEN

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

12. JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplanplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan.

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

Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend. De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemmingen voor de gronden gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

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

bebouwingslijn

*voorgevelrooilijn, tevens
bebouwingslijn*

*hoofdvoorgevelrooilijn, tevens
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. De bebouwingslijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zij-erven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;
- 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;
- 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;

Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

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

De bestemmingsvoorschriften worden hieronder toegelicht

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

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 onduidelijkheden.

De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan 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 locatie opgenomen in het register (zie verwijzing op de plankaart).

Met betrekking tot het plangebied zijn de volgende typen woningen in de tabel met name van belang:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen;

*doeleindenomschrijving en nadere
detaillering van de doeleinden*

Daarnaast voorziet de tabel voorts nog in:

- geschakelde woningen;
- aanééngebouwde woningen;

Binnen de hierboven genoemde hoofdindeling zijn varianten mogelijk. Binnen het plangebied komen niet al de woningen voor die in de tabel staan. Omdat het plan echter de mogelijkheid bevat tot omzetting naar een ander woningtype is de volledige tabel opgenomen.

De bebouwingstabel stelt, naast een algemeen bebouwingspercentage, aan hoofdgebouwen per klasse eisen aan 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 (aanbouwen, uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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 (locatie) in het register opgenomen de verwijzing naar het register wordt per locatie door middel van een aanduiding op de kaart aangeven.

In het voorliggende plan zijn voor de woningen, gesitueerd rond de brink, afwijkende bepalingen in het register opgenomen.

Daarnaast is het van belang te vermelden dat binnen de op de plankaart aangeduide milieuzone de situering van woningen of onderdelen hiervan niet is toegestaan; bijgebouwen mogen hier wel worden gesitueerd. Op het moment dat er niet langer sprake is van milieuhinder mag situering of uitbreiding van woningen binnen deze zone plaatsvinden. Hiervoor dient een vrijstellingprocedure te worden gevolgd.

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. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de oppervlakte van andere gebouwen per bouwperceel in beginsel niet meer dan 75 m² mag bedragen. Indien de andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen worden opgericht, wordt de oppervlakte van deze andere gebouwen niet meegeteld voor zover die oppervlakte de maat van maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw niet overschrijdt.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; 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.

Voor de woningen gesitueerd rond de brink geldt een afwijkend regiem ten aanzien van andere gebouwen. Deze zijn hier alleen mogelijk in de vorm van één zijdelingse aanbouw, die in de perceelsgrens mag worden opgericht. Voorts zijn andere gebouwen hier niet toegestaan.

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 m² 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 of krachtens 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 criteria voor een overkapping is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onderscheid 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 (buiten het bouwvlak) 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 en buiten het bouwvlak toegestaan:

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;

- 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.

Buiten het bouwvlak mogen voorts worden opgericht ondergeschikte bouwdelen (waaronder balkons) voor zover dit past binnen de voorschriften van het plan of voor zover hiertoe een specifieke vrijstelling is verleend.

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 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

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

mantelzorg

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om via vrijstelling toe te staan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen. Hierbij gelden als 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 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

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 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.

- woningen (of delen hiervan) worden gesitueerd binnen de milieucontour
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijfstypen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten. Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld

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

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

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

- andere gebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte vanuit een oogpunt van mantelzorg.

wijzigingen

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders

meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming is er een wijzigingsmogelijkheid aanwezig voor het toestaan van een ander woningtype.

Deze wijzigingen is enkel toegestaan indien aan een aantal bij de betreffende regeling genoemde eisen is voldaan. De eisen zien er onder meer op toe dat het aantal ter plaatse aanwezige c.q. toegestaan aantal woningen gelijk blijft, geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de belangen van derden, het woon- en leefklimaat alsmede de in de omgeving aanwezige architectonische en of cultuurhistorische waarden. Voorts dient duidelijk te zijn dat in geval van geluidgevoelige functies wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben.

Binnen deze bestemming zijn de belangrijke langzaamverkeersverbindingen aangeduid. Het is de bedoeling dat deze worden gehandhaafd.

Enkel zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via een vrijstelling kan van de maatvoering voor nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden afgeweken.

Binnen de bestemming mag het bestaande kapelletje worden gehandhaafd. De entreemarkering van het buurtje bij het Laantje en de brink kan worden gerealiseerd onder de werking van 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' met een toegestane hoogte van maximaal 4 m.

vrijstellingen

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

- gebouwtjes in de vorm van nutsvoorzieningen, telefooncellen e.d. worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Artikel 5 Groenvoorzieningen

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten geregeld die de groene dragers van het plangebied vormen. De aanleg van paden is toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen. Binnen de bestemming is de bosrand specifiek aangeduid.

bouwwerken

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. In het bos zijn uitsluitend open (begroeide) erfscheidingen

vrijstellingen

toegestaan ten behoeve van de afbakening van de eigendommen. Het oprichten van vergunningvrije bouwwerken is in het bos niet mogelijk. Voor het bos is de toepasbaarheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgesloten (tijdelijke vrijstelling) en geldt er een aanlegvergunning.

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen, behoudens binnen de aanduiding 'bos', onder voorwaarden:

- speelvoorzieningen worden toegestaan
- hondenuitlaatplaats(en) worden toegestaan ;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien.

Artikel 6 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)”

De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zijn op de plankaart aangewezen als dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

Binnen de bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming tenzij voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden waaronder het verrichten van archeologisch onderzoek. Vrijstelling kan worden verleend om toch te bouwen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval een aantal voorschriften worden verbonden.

Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht bij een oppervlakte groter 60 m².

Onder nader, in de voorschriften omschreven voorwaarden is geen aanlegvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de bestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Artikel 7 Algemene vrijstelling

Hierin is een drietal vrijstellingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

De eerste biedt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

Voorts zijn burgemeester en wethouders met inachtneming van een aantal voorwaarden bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan ondergeschikte bouwdelen, anders dan in het plan reeds zijn toegestaan (bijv. grotere balkons).

De derde algemene vrijstelling voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook dit betreft weer een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders.

Artikel 8 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 9 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 10 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 11 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 12 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 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13 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 en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling.

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.

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, via vrijstelling, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

Artikel 14 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

Afwijkingen van de standaard

In dit bestemmingsplan zijn diverse bepalingen opgenomen die afwijken van de "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern". Het betreft afwijkingen die in kader van het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan de gewenste flexibiliteit moeten verschaffen. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- binnen de bestemming wonen is een vrijstelling opgenomen die de mogelijkheid biedt om een afwijkende maatvoering toe te staan bij eengezinswoningen. Deze vrijstelling vervangt de functie van het register in het plan ten behoeve van de realisering van gewenste afwijkingen van bouwplannen ten opzichte van de tabel. De vrijstelling is specifiek bedoeld voor nog te realiseren woningen in het plan waarvoor nog geen bouwplannen zijn ontwikkeld;
- ondergeschikte bouwdelen zijn mogelijk buiten de zone voor het hoofdgebouw en ten behoeve van de realisatie van ondergeschikte bouwdelen die afwijken van de bepalingen in het plan is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen;
- voor woningen rond de brink geldt een apart (gelimiteerd) regiem voor andere gebouwen;
- de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 20 % van de zone hoofdgebouw;
- binnen de bestemming verkeer en verblijf zijn nutsvoorzieningen uitsluitend via een vrijstelling mogelijk;
- binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen uitsluitend via een vrijstelling mogelijk;
- voor gronden gelegen binnen de aanduiding 'bos' is de toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgesloten; hier geldt tevens een aanlegvergunning;
- er is een dubbelbestemming toegevoegd ter bescherming van archeologische waarden.

13. VOOROVERLEG

13.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord Brabant. In dit verband is door de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie een advies uitgebracht, dat tevens tere kennisname is toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC).

De directie geeft in haar schrijven van 24 september 2007 een aantal op- en aanmerkingen ten aanzien van het plan die, gelet op de inhoud ervan, geen aanleiding hebben gegeven tot het uitbrengen van een positief advies. Het plan kan derhalve niet de basis vormen voor vrijstellingen op basis van artikel 19 lid 2 WRO.

De directie adviseert de gemeente, met name gezien de strijdigheid met het RSP/UP, de gewenste ontwikkeling nader te onderbouwen en te motiveren en voor eventuele procedure-afspraken ook in overleg te treden met het SRE.

Hieronder zijn de op- en aanmerkingen van de directie weergegeven met aansluitend daaraan de beantwoording van de gemeente.

13.2. Reacties

Provincie

De directie constateert allereerst strijdigheid met het provinciaal en regionaal beleid zoals dat verwoord is in het *Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004) / Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (2005)*. In het RSP/UP is het conferentiecentrum Koningshof, ten noorden van het plangebied, aangegeven als bestaand stedelijk gebied. De locatie voor de nieuw te bouwen woningen echter maakt deel uit van het 'landschappelijk raamwerk'. Voor stedelijke ontwikkelingen in het landschappelijk raamwerk geldt het 'nee, tenzij regime'. Dit betekent dat stedelijke ontwikkelingen hier alleen toelaatbaar zijn, als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn. De directie vraagt aandacht voor het regionale beleid zoals vastgelegd in het RSP/UP en een motivatie of onderbouwing waarom het in dit geval gerechtvaardigd zou zijn af te wijken van het vigerende beleid door bebouwing in het landschappelijk raamwerk toe te staan. In het vastgestelde plan moet daarom expliciet aandacht worden besteed aan de maatschappelijke noodzaak van ontwikkeling van de locatie en het ontbreken van alternatieven. Daarbij kan van belang zijn dat het gebied ook in de huidige situatie al een stedelijke functie kent, waarbij overigens ook sprake is van enige uitbreiding ten opzichte van de oppervlakte van het voormalige schoolgebouw.

De directie adviseert u verder, naast de inhoudelijke afweging, ook de procedurele betekenis van ligging in het landschappelijk raamwerk toe te passen en in overleg te treden met een vertegenwoordiging van het SRE voor de bevestiging of er sprake is van een binnenplanse ontwikkeling danwel afwijking van het RSP.

Reactie gemeente

Op de locatie is sprake van bebouwing in de vorm van verouderde schoolgebouwen en van een sportveld. Bos en/of heide zoals vermeld op de kaart van het RPS is hier niet aanwezig zij het in de vorm van enkele bosrestanten, die in het plan grotendeels zijn gehandhaafd. Slecht incidenteel wordt beplanting geofferd voor het plan. Daarnaast wordt nieuwe beplanting in aanvulling en in afstemming op bestaand bos in de omgeving langs de planranden aangebracht.

Door het SRE wordt aangegeven dat –gelet op de kaart behorende bij het Regionaal Structuurplan Eindhoven- er weliswaar sprake van is dat de locatie Koningshoeven is gelegen in het landschappelijk raamwerk met dien verstande dat in het RSP is nadrukkelijk aangegeven dat aanduidingen op de plankaart indicatief en globaal van karakter zijn. Een indicatieve lijn op de kaart is bewust niet op de millimeter nauwkeurig getekend, maar geeft wel binnen de marge van enkele millimeters aan waar de begrenzing van het vlak ongeveer ligt. De tekst van het RSP stelt dat een nadere begrenzing op perceelsniveau dient plaats te vinden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De gedachte, hierachter is dat hiermee het onderscheid tussen de regionale en gemeentelijke planvorming behouden blijft en het regionaal plan een nadrukkelijk flexibel karakter behoudt.

Op de plankaart behorende bij het RSP is verder duidelijk te zien dat de locatie Koningshoeven precies is gelegen tussen buurtschap Heers en congrescentrum Kongingshof, twee gebieden welke zijn aangewezen als stedelijk gebied voor beheer en intensivering. Op de plankaart is de afstand tussen beide gebieden slechts enkele millimeters. Gezien het gestelde in het RSP met betrekking tot het indicatieve karakter kan dan ook geconcludeerd worden dat de ontwikkeling binnen de marges zoals gegeven in het RSP valt en deze locatie gezien kan worden als stedelijk gebied.

Dit wordt ook ondersteund door een nadere analyse van de werkelijke situatie op de locatie. In het plangebied staan op nu sterk verouderde schoolgebouwen en er ligt een trainingsveldje. Er is feitelijk dus geen sprake van bos en heide, zoals de RSP-kaart suggereert. De betreffende bebouwing kent zelfs een hogere dichtheid dan de bebouwing in buurtschap Heers welke wél is aangeduid als stedelijk gebied. Dit toont aan dat de huidige bebouwing waarschijnlijk per abuis niet is opgenomen als stedelijk gebied voor beheer en intensivering. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling feitelijk niet strijdig is met het RSP en in het onderhavige geval gesproken kan worden van een

binnenplanse ontwikkeling. Het SRE acht een herzieningsprocedure van het RSP dan ook niet noodzakelijk.

Provincie

De directie waardeert de ambitie zoals de gemeente die uitspreekt in de plantoelichting ten aanzien van de landschappelijke versterking in en rond het plangebied. Hierbij wordt onder andere opgemerkt dat de sloop van het schoolgebouw en de nieuwe woningbouw de gelegenheid biedt om Veldhoven een sterkere voorpost aan het beekdallandschap te geven en de visuele relatie tussen Koningshof en het dal van de Run te herstellen. In het voorgestelde ruimtelijke plan vindt de directie dit ambitieniveau echter niet terug. De directie nodigt de gemeente uit om de ambitie voor een hoogwaardige stad-land inrichting vorm te geven in een aangepast ruimtelijk ontwerp op planniveau.

Reactie gemeente

De locatie Koningshoeven is ondermeer onderwerp van gesprek geweest in het periodieke overleg met de Provinciale Dienst R.E.W. op 14 maart 2006 alsmede 14 juni 2007. In het overleg van 14 maart 2006 is door de dienst R.E.W. medegedeeld, dat de gesitueerde "brink" in de omgeving past maar dat er geen stevige locatie ontwikkeld kan worden zoals de ontwikkelaar op dat moment voor ogen stond. Het was voor genoemde dienst essentieel, dat er veel aandacht wordt besteed aan een goede inpassing van het te realiseren plan in deze bijzondere omgeving. Deze visie kwam geheel overeen met het gemeentelijke standpunt met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Koningshoeven en is dan ook als uitgangspunt gehanteerd bij de verdere planontwikkeling.

In het overleg op 14 juni 2007 met dienst R.E.W. is de ontwikkeling Koningshoeven wederom onderwerp van overleg geweest als uitvloeisel van het feit, dat de gemeente het betreffende voorontwerpbestemmingsplan bij brief van 21 mei 2007 om advies naar de PPC had gezonden. Uit de discussie kwam naar voren dat -gelet op de ligging van Koningshoeven- een zorgvuldige afweging van alle facetten verbonden aan herbouw noodzakelijk is. Van de zijde van de gemeente is daarbij beklemtoond dat men over de realisatie van Koningshoeven al geruime tijd in gesprek is met meergenoemde dienst van de Provincie en daarbij getracht is invulling te geven aan de van die zijde aangegeven uitgangspunten.

Aangaande het "grondgebied" waarop het voorontwerp Koningshoeven betrekking heeft wordt opgemerkt, dat de locatie op dit moment bebouwd is met een scholencomplex dat recent als zodanig buiten gebruik is gesteld. Het ontwerpplan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Koningshof" vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 september 1994 nr. 126803/129497. De bestemming is "Welzijndoeleinden en Bos" , waarbij de huidige

schoolbebouwing blijft binnen het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 30%.

Kóningshoeve is dus een bouwlocatie ter vervanging van bestaande bouw, er wordt geen bos gekapt (wel aangevuld) en de bebouwing wordt ingepast in het landschap

De gemeente acht het plan in haar huidige vorm in voldoende mate in overeenstemming met de besproken uitgangspunten. Van een aangepast ruimtelijk ontwerp kan geen sprake zijn.

Provincie

In het Streekplan en RSP/UP is aangegeven dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied, gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Bij alle uitbreidingsplannen met betrekking tot stedelijke functies moet invulling worden gegeven aan deze "rood-met-groen-koppeling". Voor zover bekend heeft de gemeente niet besloten tot de oprichting van een structureel groenfonds. Verzocht wordt om meer inzicht te geven in de wijze waarop voor dit project invulling wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling.

Reactie gemeente

In de beantwoording ten aanzien van de opmerking die betrekking heeft op de regionale plannen is reeds aangegeven dat de locatie kan worden aangemerkt als stedelijk gebied. De ontwikkeling van de planlocatie leidt zeker niet tot een verdere verstening. De herinrichting van het terrein met de groene randen en de toegepaste extensieve verkaveling, maken de locatie meer passend in de overgang naar het landelijke open gebied en het Dommeldal.

Provincie

De directie adviseert om de archeologische waarden voor het plangebied nader in beeld te brengen en om aangetroffen archeologische waarden planologisch te beschermen, dan wel veilig te stellen door een opgraving. Zonder adequaat archeologisch onderzoek, dan wel zonder afdoende garantie voor onderzoek en behoud van de archeologische waarden, komt het voorliggende plan niet voor goedkeuring in aanmerking.

Een Programma van Eisen voor een proefsleuvenonderzoek is inmiddels opgesteld (SRE Milieudienst, 4 juli 2007). Geadviseerd wordt dit onderzoek uit te laten voeren voorafgaand aan de vaststelling van het plan, dan wel indien dit uit praktisch oogpunt niet uitvoerbaar is (bijv. vanwege aanwezigheid bebouwing), om de archeologische waarden planologisch mee te bestemmen en te beschermen en de gebruiks- en bouw mogelijkheden voorwaardelijk te maken.

Reactie gemeente

De verwijzing naar het PVE is opgenomen in de archeologische paragraaf in deze toelichting. Voorgesteld wordt om de planontwikkeling gefaseerd uit te voeren, waarbij op basis van het PVE het proefsleuvenonderzoek plaatsvindt en de mogelijke archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Aan het bestemmingsplan is een dubbelbestemming toegevoegd ter bescherming van archeologische waarden.

Provincie

In de plantoelichting wordt vermeld dat overleg heeft plaatsgevonden met Waterschap de Dommel. De opmerkingen/adviezen die in het kader van dit overleg door het waterschap zijn gemaakt, dienen als bijlage bij de plantoelichting te worden gevoegd. Daarnaast moet worden aangegeven op welke wijze met deze opmerkingen/adviezen in het plan rekening is gehouden. Ingeval de gemeente afwijkt van het door de waterbeheerder gegeven watertoetsadvies, dient de motivering hiervoor aangegeven te worden.

Het watertoetsadvies is onderdeel van de plantoelichting. De verwijzing naar het overleg dat heeft plaatsgevonden op dinsdag 12 februari 2007 geeft nog geen inhoud aan de daadwerkelijke oplossingen voor het plangebied in het kader van de waterhuishouding. De te nemen maatregelen in het plangebied zullen dus expliciet moeten worden opgenomen in het plan, tenzij er met het waterschap hierover specifieke afspraken zijn gemaakt.

Reactie gemeente

De waterparagraaf is in samenwerking met het waterschap tot stand gekomen. Het waterschap is akkoord met de voornemens ten aanzien van het plangebied. De specifieke uitwerking van de maatregelen zullen in het kader van de ontwikkeling van het plangebied plaatsvinden. Een en ander geschiedt in nauw overleg met het waterschap.

Provincie

De directie verzoekt u in het vastgestelde plan nadere informatie op te nemen over de (eventuele) aanwezigheid van intensieve veehouderijen nabij het plangebied. Indien hiervan sprake is, is een toets noodzakelijk aan de Wet geurhinder en veehouderij.

Reactie gemeente

Aan de weg Heers ligt een manege. Ruimtelijk gezien ligt het plan Konigshoeven in het buitengebied. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is voor de realiseren bebouwing een milieucontour opgenomen van 50 meter. Deze contour is ook op de plankaart als zodanig vermeld. Binnen de contour mogen geen stankgevoelige objecten worden gesitueerd.

Voorts is gekeken naar de mogelijke effecten als gevolg van geurcontouren over het plangebied op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

Onderzocht is of er een gebiedsgericht geurbeleid moet worden opgesteld voor de gemeente Veldhoven. Onderzoek heeft inmiddels uitgewezen dat het niet noodzakelijk wordt geacht.

Er bevinden zich geen geurcontouren over het plangebied.

Provincie

De gemeente maakt melding van de ligging van een manege nabij het plangebied. De directie verzoekt ter verduidelijking in de plantoelichting een kaartbeeld op te nemen, waaruit de ligging van de manege duidelijk wordt.

Reactie gemeente

De betreffende manege is gesitueerd aan de Gagelgoorsedijk 4. Op de plankaart is de bij het bedrijf behorende milieucontour opgenomen.

Provincie

De ontsluiting van het plangebied is geregeld via de verbinding 'Heers'. Bij blokkade van deze verbinding is het voor de bereikbaarheid van hulpdiensten noodzakelijk dat er een tweede verbindingsweg aanwezig is. Mogelijk kunnen de aanwezige langzaam verkeersverbindingen hiertoe dienen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zijn de langzaamverkeersverbindingen beschreven, waarbij tevens wordt aangegeven dat noordelijke verbinding naar het terrein van Koningshof, kan worden benut voor de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten. Voorts is de westelijke verbinding via Locht mogelijk.

Provincie

In artikel 4 is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor antenne-installaties tot maximaal 40 meter. Mogelijk maakt deze vrijstellingsbepaling onderdeel uit van de standaard voorschriften zoals de gemeente deze hanteert. De vraag is echter of een dergelijke ontwikkeling wenselijk is op deze locatie.

Reactie gemeente

Dit is een standaardbepaling. De bevoegdheid is discretionair voor B&W (ambtelijke beleidsvrijheid). De vrijstelling hoeft niet te worden verleend

13.3. Aanpassingen aan het plan

De opmerkingen van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant en het naar aanleiding hiervan gevoerde overleg met vertegenwoordigers van de provincie, alsmede het ingewonnen advies van het SRE, hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- op een aantal onderdelen is de toelichting bij het plan verduidelijkt en/of aangevuld;
- aan de voorschriften is een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' toegevoegd;
- met betrekking tot de bereikbaarheid van het perceel Locht 113 is de plankaart aangepast.